

**Asal - coop. La Casa - Ics - Lunaria**

---

**AFFITTASI.**

**A TUTTI?**

**Inchiesta sul disagio abitativo  
degli immigrati in Italia.**

**Asal 2001**

---

**"Il mondo in casa mia"** è un progetto promosso dall'Asal con la collaborazione in Italia di Ics, Lunaria e cooperativa La Casa e in partenariato europeo con Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste (Spagna), Union Française des Centres de Vacances - CRFA (Francia) e Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank (Germania).

Il progetto intende contrastare le forme di discriminazione che subiscono gli immigrati nella ricerca di un alloggio. A livello istituzionale promuove uno scambio di informazioni, di esperienze e di buone pratiche di lotta alla discriminazione nel settore abitativo a livello europeo, ed identificare politiche innovative a riguardo. Sul fronte dell'opinione pubblica combatte gli stereotipi negativi dello straniero immigrato o rifugiato, lanciando messaggi positivi e rassicuranti: nell'immaginario collettivo il cittadino immigrato vicino di casa o inquilino di un proprio immobile deve essere considerato come un cittadino titolare di diritti e portatore di stimoli culturali anziché come un intruso che può minare la nostra sicurezza e la nostra tranquillità domestica.

Referenti per il progetto in Italia:

Paolo Maddonni, coordinatore (Asal, Associazione Studi America Latina)  
Chiara Lopopolo (Ics, Consorzio Italiano di Solidarietà)  
Franco Gonzato (coop. La Casa per gli extracomunitari)  
Grazia Naletto (Lunaria)

**Per l'inchiesta:**

***Impostazione ed elaborazione dei risultati a cura della cooperativa La Casa per gli extracomunitari di Verona con la collaborazione del Cestim, Centro studi immigrazione.***

***Testi: Giorgia Guarienti e Carlo Melegari (coop. La Casa)***

***Impostazione finale e documentazione: Paolo Maddonni (Asal)***

***Interviste raccolte dalle organizzazioni partecipanti, con alcune estrapolazioni dal volume "Migranti e banche" (Lunaria, 2001)***

*Documenti e materiali del progetto sono disponibili presso l'Asal e nel sito*  
**[www.cestim.org/ilmondoincasamia](http://www.cestim.org/ilmondoincasamia)**

Il progetto "Il mondo in casa mia" ha ricevuto il contributo della Commissione europea, Direzione generale Occupazione e Affari sociali, nell'ambito dell'azione "L'Unione europea contro la discriminazione".

*Le informazioni contenute in questa pubblicazione non necessariamente riflettono la posizione o l'opinione della Commissione europea.*

## **AFFITTASI. A TUTTI?**

### **Inchiesta sul disagio abitativo degli immigrati in Italia**

<b><i>Abitare significa Vivere</i></b> _____	<b>5</b>
L'inchiesta _____	6
I “testimoni privilegiati” e le “buone pratiche” _____	7
Metodologia _____	7
<b><i>Le agenzie immobiliari</i></b> _____	<b>9</b>
I pareri _____	10
Le proposte _____	12
<b><i>Le banche</i></b> _____	<b>14</b>
I pareri _____	15
Le proposte _____	16
<b><i>Le associazioni e le cooperative</i></b> _____	<b>18</b>
I pareri _____	18
Le proposte _____	19
<b><i>Buone pratiche: esperienze ed esempi di intervento</i></b> _____	<b>21</b>
Cooperativa La casa per gli extracomunitari, Verona _____	22
Associazione Casa amica, Bergamo _____	25
Vicini di casa onlus, Udine _____	27
Società per l’affitto onlus, Cesena _____	29
Comune di Prato _____	30
Associazione La Casa, Arezzo _____	32
Provincia di Parma - Assessorato alle politiche sociali _____	34
Comune di Padova _____	36
<b><i>Documenti e ricerche recenti sull'abitazione per tutti</i></b> _____	<b>37</b>
<b><i>I promotori</i></b> _____	<b>39</b>



## **Abitare significa Vivere**

Gli immigrati costituiscono oggi in Italia la parte più consistente dell'esclusione abitativa. Il primo dato da rilevare riguarda i limiti delle politiche abitative generali, che nel tempo hanno favorito una debolezza strutturale sia sul piano quantitativo che qualitativo. La cultura introdotta dalla legge Martelli, che ha istituito i primi centri di accoglienza, è stata ispirata al modello degli alberghi popolari e dei dormitori per poveri e senza fissa dimora: ciò ha contribuito a diffondere una concezione dell'*abitare inferiorizzato* per gli stranieri.<sup>1</sup>

La prevalenza di questo approccio è riscontrabile analizzando le politiche promosse dalle Regioni che hanno utilizzato i fondi della legge 40/98 (diventata il 25.6.'98 il "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero") prevalentemente per la creazione e/o il mantenimento dei centri di accoglienza rispetto alle misure per l'accesso all'abitazione miranti a costruire percorsi di integrazione abitativa permanenti.

Gli enti locali sono i principali attori delle politiche di inserimento abitativo: ciò che serve è una maggiore pianificazione degli interventi e la sperimentazione di nuovi modelli che prevedano, quando è opportuno, l'intervento di organizzazioni di terzo settore e un approccio complessivo alla questione abitativa.

E' nostra convinzione che non si possa risolvere la questione abitativa per gli stranieri, che riguarda anche ampi strati della popolazione locale, separando e individuando percorsi diversi per gli immigrati e per gli autoctoni.

Alcuni enti locali hanno già avviato con successo la creazione di agenzie immobiliari sociali e la costituzione di fondi di garanzia per favorire la locazione per i cittadini (italiani e stranieri) a basso reddito, la mediazione tra soggetti deboli (italiani e stranieri) e istituti bancari per facilitare l'acquisto della prima casa, il recupero e l'affitto a canoni sociali di strutture di proprietà pubblica in disuso. Ci sembra questa la giusta direzione. Ma si tratta di esperienze ancora molto limitate. La ricerca della casa passa ancora prevalentemente attraverso il libero mercato: ed è un fatto che gli immigrati incontrano maggiori difficoltà rispetto ai cittadini italiani nel reperimento di alloggi. Ciò avviene anche quando si trovano in una condizione lavorativa che permette loro di pagare regolarmente un affitto e di offrire le garanzie richieste dai proprietari. Sono molti gli immigrati che non ottengono un regolare contratto di affitto o che pagano un canone superiore a quello previsto dal contratto, che non ottengono le ricevute di pagamento e che non possono quindi provare di aver pagato il canone, che pagano canoni superiori a quelli di mercato per case fatiscenti in quartieri degradati, che con estrema difficoltà riescono ad ottenere un mutuo per acquistare una casa.

Si tratta di forme più o meno esplicite di discriminazione contro le quali gli immigrati, ma anche le associazioni di tutela dei loro diritti, non hanno sufficientemente sviluppato una cultura e una prassi di

---

<sup>1</sup> M. Biagioni (a cura di), *Aut-Aut*, I quaderni di Percorsi di cittadinanza, Autonomie locali e immigrazione, Anci Toscana, 2000, Prato.

contrasto efficace. Con gli art. 43 e 44 della legge 40/98 è stata rafforzata la tutela normativa contro le forme di discriminazione. Ma sono a tutt'oggi pochi i casi in cui ci si è avvalsi della legge per promuovere denunce contro la discriminazione. Né d'altra parte un problema complesso come quello del razzismo può essere risolto solo con il ricorso alla legge. Esistono radici culturali, sociali ed economiche che stanno alla base dei comportamenti discriminanti più o meno diretti ed espliciti, purtroppo in aumento nel nostro paese.

Ciò è particolarmente evidente analizzando le cause che ostacolano il libero accesso dei migranti all'alloggio. Le interviste fatte ad una ventina di "testimoni privilegiati", esponenti di agenzie immobiliari, banche, associazioni di categoria, associazioni di tutela degli immigrati e enti locali i cui risultati vengono qui presentati, portano ad una duplice riflessione: se da un lato le politiche degli enti locali hanno un ruolo centrale nella garanzia del diritto alla casa e possono offrire concrete risposte, dall'altro per un efficace contrasto della discriminazione si devono attuare interventi di carattere culturale che smontino pezzo per pezzo gli stereotipi e i pregiudizi su cui si fonda la cultura xenofoba che a ondate sempre più frequenti investe l'opinione pubblica degli italiani.

### **L'inchiesta**

L'obiettivo dell'inchiesta è quello di fornire delle informazioni e degli spunti di riflessione sulle difficoltà che gli immigrati incontrano nel nostro Paese a "trovare casa", ad ottenere per sé e per la propria famiglia un alloggio dagli standard riconosciuti normali per tutti i cittadini italiani e che tali dovrebbero essere anche per i cittadini stranieri.

Il criterio di comprensione che si è deciso di assumere è quello del riconoscimento della complessità legata alle tematiche dell'abitare e al concetto stesso di casa<sup>2</sup>. Complessità che non è più possibile ignorare dal momento che il fenomeno migratorio nel nostro Paese sta assumendo caratteristiche di sempre maggiore stabilizzazione (ricongiungimenti familiari, percorsi di integrazione nelle scuole, regolarizzazioni ricorrenti) e con essa di differenziazione dei bisogni. Ecco che il problema non è più solo quello della prima accoglienza e dell'intervento sull'emergenza - quindi a breve termine - ma diventa quello di una revisione strutturale delle politiche abitative nel loro complesso che rappresenti una risposta non più solo quantitativa ma anche qualitativa alla domanda differenziata degli immigrati ormai da considerare a tutti gli effetti come "nuovi cittadini".

---

<sup>2</sup> Interessante in questo senso la relazione che Rosangela Comini, Assessore alla Casa del Comune di Brescia, ha presentato agli Stati Generali sull'Immigrazione tenutisi a Vicenza il 12/01/2001, dal titolo "*Le politiche abitative*".

## **I “testimoni privilegiati” e le “buone pratiche”**

Per avere un quadro articolato degli ostacoli che limitano l'accesso dei cittadini immigrati all'alloggio, si è deciso di raccogliere il parere di soggetti ritenuti “testimoni privilegiati” in quanto da anni, rappresentando realtà sociali e professionali differenti, si trovano ad affrontare tutti, direttamente o indirettamente, questo problema. Abbiamo quindi intervistato diversi (complessivamente 23) funzionari e responsabili di:

- agenzie immobiliari
- banche
- associazioni e/o cooperative che fungono da intermediari per la locazione
- associazioni di categoria
- enti pubblici che hanno realizzato progetti specifici sull'accesso alla casa.

A loro abbiamo chiesto di rispondere alle domande aperte di un questionario inviato precedentemente e che mirava da una parte a far emergere la loro opinione sulle difficoltà che in Italia hanno oggi gli immigrati a trovare casa e, dall'altra, le loro idee sulle soluzioni possibili del problema, considerando le azioni ragionevolmente praticabili sia nell'iniziativa privata che in quella pubblica.

Abbiamo inoltre valutato la presentabilità di alcune esperienze fatte nel nostro Paese negli ultimi dieci anni e da considerare proponibili come “*buone pratiche*” per il relativo successo che hanno avuto – sotto diversi profili e in relazione a diverse tipologie di bisogno - nel dare un contributo (magari piccolo, ma significativo per la riproducibilità) alla soluzione del problema casa per gli immigrati. Ne sono state individuate otto, che sono riportate in schede sintetiche nella seconda parte dell'inchiesta.

Anche in questo caso abbiamo preso contatto con “testimoni privilegiati”, persone che all'interno delle esperienze citate ricoprono posti di responsabilità. Li abbiamo intervistati, seguendo una traccia comune per le domande. Dalle risposte avute e dalla documentazione consegnataci abbiamo potuto trarre le informazioni essenziali per costruire in maniera comparabile una scheda di presentazione per ognuna delle esperienze esaminate.

## **Metodologia**

Le interviste hanno previsto una serie di domande (da un minimo di 5 per gli operatori del sistema bancario ad un massimo di 10 per i rappresentanti del mondo delle associazioni e delle cooperative) che danno libertà all'intervistato di scegliere nella risposta l'approccio che più gli aggrada. Abbiamo considerato importante un criterio aperto di questo tipo proprio alla luce della delicatezza del tema che si presta

inevitabilmente ad interpretazioni articolate, talvolta ideologiche, meritevoli comunque tutte di essere prese in considerazione ai fini del quadro che si vuole ricostruire.

Non si è scelta una modalità specifica di svolgimento dell'intervista. Alcuni questionari sono perciò stati compilati per posta elettronica, altri attraverso contatti telefonici, altri ancora tramite incontri di persona con i soggetti invitati a rispondere. Gli esiti più interessanti si sono avuti attraverso gli incontri diretti, di persona. Cosa che però non sempre ci è stata permessa (per diversi motivi, a volte per diffidenza, poco tempo, disinteresse). Restano comunque significative anche le risposte ottenute senza l'incontro personale.

Nello svolgersi delle interviste è apparso evidente quanto l'argomento immigrazione in generale incidesse in maniera appassionata sull'argomento casa in particolare, caricandolo preliminarmente di significati positivi o negativi. Quasi nessuno di coloro che hanno accettato di rispondere ha avuto un approccio neutro o distante al tema.

Questo ha permesso d'altra parte di trarre alcune significative indicazioni sugli scenari, reali e possibili, di risposta ai bisogni di integrazione degli immigrati (a partire dal diritto a non essere discriminati), tenendo conto anche delle dinamiche psicologiche che sono in gioco nel vissuto delle persone che si occupano - a vario titolo e in posizione di responsabilità - delle problematiche relative all'ottenimento da parte di tutti del bene casa.



## **Le agenzie immobiliari**

Nelle risposte degli operatori delle agenzie immobiliari da noi scelti come “testimoni privilegiati” per quanto riguarda i modi di vedere e i comportamenti delle stesse, emerge anzitutto una certa omogeneità di posizioni che comprende realtà anche geograficamente lontane e diverse (il Nordest come la periferia di Roma) e che è data da una serie di affermazioni e constatazioni così riassumibili:

- la percentuale di immigrati che frequentano con regolarità le agenzie alla ricerca di alloggio da prendere in affitto è sempre molto alta sia in termini assoluti sia in relazione alla totalità della clientela (si arriva frequentemente a punte del 75% di clienti immigrati sul totale). Questo accade a Milano come a Roma e dimostra che il passaparola tra immigrati e la circolazione di informazioni sul percorso più diretto per trovare casa è accessibile e conosciuto anche dai nuovi arrivati, per cui sembra irrilevante dotarsi o meno di materiale pubblicitario e divulgativo in più lingue specifico per questo target di utenti.
- La percentuale considerata rappresenta in ogni caso una clientela potenziale, non messa nelle condizioni di dare profitto adesso alle agenzie, dato che il numero di domande di case in affitto che vanno a buon fine (ovvero che terminano con la stipula di un contratto) è estremamente basso.
- Allo stesso modo la percentuale di dinieghi e vincoli posti dai proprietari di immobili per quanto riguarda la locazione ad immigrati raggiunge anche il 90 % di coloro che si rivolgono alle immobiliari. Tra questi non mancano quelli che fanno capire che dinieghi e vincoli verrebbero tolti in caso di buone possibilità di speculazione (affitti altissimi e/o sproporzionati rispetto alle condizioni dell’immobile, pagamenti in nero, tolleranza per sovraffollamento con quote a posto-letto).
- Da parte di molti agenti immobiliari i dinieghi e i vincoli posti dai proprietari, anche quando sono evidentemente discriminatori, in genere vengono accettati senza eccessive obiezioni, trovando quasi sempre alla fine delle giustificazioni, magari discutibili, ma in qualche modo ritenute plausibili.
- I contratti, in ogni caso, firmati dagli immigrati presso le agenzie immobiliari sono ancora quasi esclusivamente di locazione, risultando a tutt’oggi piuttosto rari, anche se comincia ad esserci una casistica interessante, i contratti di compravendita.

Ma là di là di queste affermazioni e constatazioni condivise, quando le nostre domande toccano la complessità del tema casa nei suoi aspetti culturali, umani ed economici, ecco che le risposte si differenziano, lasciando anche spazio a sfumature di tipo ideologico e dando ancora una volta la conferma dell’alto grado di conflittualità da pregiudizio, impatto emotivo e allarmismo, che il tema casa porta con sé.

## **I pareri**

Gli intervistati per le agenzie immobiliari, posti di fronte alla domanda: *“Le motivazioni che spingono i proprietari di case ad escludere gli immigrati dai loro affari sono prevalentemente di ordine culturale o di ordine economico?”*, capiscono che si tratta di esprimersi su una questione piuttosto spinosa. Che si vuole cioè una loro opinione sul grado di discriminazione e di pregiudizio razzista che dal loro osservatorio hanno potuto misurare e se tale pregiudizio, una volta accertatane l'esistenza, abbia conseguenze negative sulla ricerca di casa da parte dei cittadini immigrati.

*“E' il 90% dei proprietari a non voler affittare ad immigrati e solo un terzo di questi 30 lo fa per preconcetti. Il 70% invece ha vissuto brutte esperienze proprie o raccontate da amici e parenti. Del resto loro (gli immigrati n.d.r.) hanno abitudini religiose, di orario e soprattutto alimentari troppo diverse dalle nostre e addirittura pregiudiziali alla tranquillità condominiale. Tanto che spesso la pressione ai proprietari viene fatta dagli altri condomini, che dicono di volere “una famiglia normale” . Del resto non c'è più alcun filtro, non ci si può fidare, ci sono persone che mi hanno denunciato disavventure causate da immigrati che erano stati loro presentati dalla Caritas. Quindi si capisce che non è un razzismo da prevenuti quello degli italiani.”* A rispondere è il titolare di una piccola agenzia a gestione familiare di Verona, il quale, convinto sostenitore delle motivazioni culturali a spiegazione dei limiti posti dai proprietari, continua così la sua analisi: *“ I veronesi non vogliono vivere accanto ai neri a causa dei problemi che i neri portano con sé. Lamentano atteggiamenti troppo distanti dalla nostra cultura. Per esempio per loro è normale molestare una ragazzina di 12-13 anni perché lo fanno nel loro paese, per noi italiani evidentemente no”*.

Pur non avendo elementi per ritenere che queste considerazioni rispecchino l'opinione comune della categoria professionale degli agenti immobiliari, abbiamo ritenuto importante sottolinearle per gli evidenti spunti di riflessione che portano con sé. Il titolare di un'agenzia rappresenta il punto di collegamento tra il proprietario di un immobile e chi cerca casa. Il suo è quindi un ruolo delicato che ha un peso, in positivo o in negativo, importante nel processo di integrazione. Il rischio di un approccio marcatamente ideologico politico al tema casa da parte delle immobiliari rappresenta uno scoglio significativo nell'accesso all'abitazione e come tale va considerato e affrontato.

La diffidenza di tipo culturale da parte di proprietari è sottolineata anche dalla filiale romana di una grossa immobiliare in franchising, dalla quale emerge che: *“Gli immobili per i quali operiamo l'intermediazione sono di proprietà di privati che agiscono di riflesso ad una cultura che insegna alla gente ad avere paura di ciò che non conosce (...)”*.

Ne conseguono veti espliciti alla locazione (che al Nord spesso significa difficoltà a trovare casa anche per i meridionali) e inevitabile accettazione degli stessi da parte delle agenzie, dal momento che *“rifiutare significherebbe perdere un guadagno sicuro e in un lavoro come il nostro in cui il giro d'affari non è mai costante non ha senso”*.

E' molto netto anche il giudizio di un dirigente di un'agenzia immobiliari tra le più rappresentative che abbiamo intervistato: *“Le motivazioni sono eminentemente di tipo culturale, si tratta di pregiudizi”*. Pregiudizi che ormai non riguardano più solo i proprietari di case, ma: *“Sta aumentando esponenzialmente anche il numero di persone che si informano, prima di acquistare un immobile, su quali saranno i futuri vicini di casa. Se ciò fino a poco tempo fa capitava solo in alcuni quartieri (magari periferici e considerati più a rischio) adesso capita un po' ovunque. Inoltre anche gli esercizi commerciali, quelli direzionali e gli studi dei professionisti stanno tornando in pieno centro storico per motivi legati ai flussi migratori. Io, per esempio, avrei il veto dalla mia dirigenza se volessi aprire una nostra filiale in Veronetta<sup>3</sup>”*.

Tra le righe emergono però anche problemi di tipo economico: paura di mancati pagamenti del canone, di danni all'immobile, frequente irreperibilità dell'inquilino immigrato, precarietà lavorativa e logistica, svalutazione dell'immobile: *“Gli immigrati generalmente non si curano molto della casa, fanno le pulizie in modo approssimativo e se si rompe qualcosa, sia anche una porta, la lasciano lì”*.

*“Se la legge non tutela il proprietario dal rispetto dei canoni contrattuali quando affitta ad un italiano, si immagina com'è la situazione quando si tratta di un locatario immigrato”*.

*“Non ti spiegano i motivi per cui non vogliono gli immigrati. Ti dicono che ai primi arrivati facevano contratti d'affitto per due persone e se ne trovavano in casa dieci. Così adesso quei pochi proprietari che affittano a stranieri raddoppiano gli affitti (se 60 mq. ad un italiano costano mediamente 800, 900mila lire per un immigrato arrivano anche ad un milione e mezzo). Lo considerano un modo per pagarsi anticipatamente i danni all'immobile che presumibilmente gli immigrati faranno”*.

Unica voce fuori dal coro una piccola immobiliare di Roma che racconta dell'esistenza di un spazio di integrazione: *“Ultimamente si è molto ridefinita la clientela di immigrati, ci sono più famiglie e meno cinesi (loro spesso sovraffollano gli appartamenti e producono odori insopportabili quando cucinano) e quindi sta cambiando anche la cultura degli italiani. Inoltre nella zona ci sono sempre meno lamentele da parte di vicini dei vicini di casa per rumori eccessivi (magari gli uomini soli si ubriacano o vivono in dieci in casa, ma con l'aumento dei nuclei familiari questo capita sempre meno) e quindi la gente è sempre più tranquilla nei loro confronti. Accettano perfino di affittare a polacchi e romeni, quelli più a rischio, perché tendono ad occupare la casa in troppi e a non tenerla bene. Non ci sono motivazioni di ordine economico perché gli stranieri hanno sempre pagato e la gente lo sa”*.

---

<sup>3</sup> Il quartiere limitrofo al centro storico di Verona a più alta densità di popolazione immigrata.

## Le proposte

Le garanzie sono un altro tema problematico. Quasi tutti gli intervistati affermano, chi tra le righe e chi in modo esplicito, che le garanzie servono molto poco e comunque solo in casi in cui il proprietario dell'immobile sia già disposto ad affittare ad immigrati. Le più utili restano quelle dei datori di lavoro e – ma ci è stato detto da uno solo degli intervistati – l'eventuale controfirma da parte di un cittadino italiano referenziato sul contratto d'affitto intestato ad un immigrato. E' unanime comunque l'opinione che non è così che si riescono ad affrontare i pregiudizi e le diffidenze.

*“Credo che le garanzie non risolvano il problema o che al massimo servano per un 10% dei proprietari non di più, gli altri – garanzie o non garanzie – restano diffidenti. Le più utili sono senza dubbio quelle date dai datori di lavoro, oltre naturalmente ai documenti in regola, all'ultima busta paga”.*

Ulteriore conferma del fatto che un inquilino immigrato è indesiderato in quanto tale - quindi a prescindere da una sua reale situazione di inaffidabilità – è che il rifiuto della domanda di locazione avviene anche alla presentazione dei documenti in regola, del contratto di lavoro, del conto corrente bancario e della dichiarazione dei redditi.

Se le garanzie non servono, allora cosa dovrebbero fare le istituzioni, le banche, le associazioni di tutela dei migranti, i datori di lavoro? E' quello che abbiamo chiesto ai titolari delle agenzie immobiliari che abbiamo intervistato. Le loro risposte in sintesi:

- Il **governo** dovrebbe predisporre incentivi agli enti locali per case di edilizia economico-popolare.
- Le istituzioni, ma soprattutto gli **enti locali** dovrebbero occuparsi di più di curare l'integrazione dei nuovi arrivati per abbassare la soglia di conflitto e la diffidenza.
- Dovrebbe essere cambiata la **legge** sulla locazione nella direzione di una maggiore tutela dei proprietari
- L'**edilizia pubblica** dovrebbe impedire la vendita delle case sfitte a persone già benestanti e agevolare invece l'affitto a chi ne ha bisogno<sup>4</sup>.
- Gli **istituti di credito** dovrebbero facilitare l'accesso al mutuo e finanziare le cooperative che fungono da intermediari tra proprietari e immigrati.
- I **datori di lavoro** sono considerati già sufficientemente responsabilizzati ed efficienti<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> E' interessante rilevare che lo stesso tipo di denuncia e proposta ci è stata fatta anche dal Presidente di Confedilizia nazionale, che afferma: *“L'edilizia pubblica ha una funzione importante ma dovrebbe essere gestita in modo responsabile e utilizzata solo per il disagio vero: se una regione come l'Emilia Romagna stabilisce che il tetto massimo di reddito per risiedere nell'edilizia popolare è di 120 milioni annui, significa che attualmente l'edilizia popolare non viene usata nella funzione con cui è stata creata: sostenere l'inserimento abitativo per le fasce più disagiate della popolazione.*

<sup>5</sup> E' fondamentale sottolineare che le immobiliari che hanno risposto a queste domande sono dislocate tutte nel Nordest. E' superfluo dire che la situazione – soprattutto per quanto riguarda il ruolo dei datori di lavoro - nelle altre zone d'Italia è completamente diversa.

*Anche in questo caso ad aiutarci a tirare le fila, seppur approssimative, di quanto detto sin qui, è uno degli intervistati. Si tratta del responsabile del Centro Studi dell'agenzia Gabetti di Milano: “ Credo che le politiche per risolvere la situazione abitativa non siano mai state realmente affrontate, infatti oggi è l'immigrato che si adatta al mercato e non viceversa. Non sono stati studiati neppure prodotti edilizi, riqualificazioni e altri sistemi ad hoc per soddisfare una domanda abitativa che invece sta diventando sempre più forte. Purtroppo ad oggi questa domanda deve spesso assoggettarsi a speculatori che si arricchiscono facilmente sulle difficoltà altrui”.*

## Le banche

L'indagine svolta sugli istituti bancari in merito all'accesso ai mutui-casa per gli immigrati, ha fatto emergere una sostanziale e diffusa scelta di parità nei criteri di trattamento tra questi ultimi e i cittadini italiani. Lo slogan potrebbe essere, con le parole dell'esponente di Cariverona (Gruppo Unicredito Italiano) intervistato: *"In epoca di globalizzazione è il mercato che detta le leggi e che dice dunque che anche l'immigrato è un cliente"*.

E' necessario tuttavia, prima di passare ad un'analisi sistematica, sottolineare due elementi peculiari con cui abbiamo dovuto fare i conti:

- innanzitutto le difficoltà incontrate ogniqualvolta si è fatto il tentativo di sottoporre i questionari alle banche del Sud; la diffidenza da una parte e un approccio con le tematiche dell'immigrazione che non ne coglie ancora (anche per l'assenza di grandi numeri) gli aspetti di inevitabile strutturalità<sup>6</sup> ci hanno reso la strada impervia, dandoci però – forse questo è il vero aspetto scientificamente rilevante – un'ulteriore conferma della spaccatura esistente tra il nord e il sud del Paese.
- di contro la specificità della situazione in Trentino. Il dirigente della Cassa Rurale della Valle dei Laghi con cui abbiamo parlato ci racconta una realtà di piena integrazione degli immigrati sul territorio di cui risentono positivamente anche i servizi bancari: *"(...) Il sistema delle Casse Rurali Trentine costituisce senz'altro una realtà profondamente radicata nel territorio della Provincia di Trento con una diffusione capillare delle singole Casse Rurali (ognuna con peculiarità specifiche ed autonome) nelle Valli della Provincia medesima. (...) I cittadini immigrati presenti sul territorio "coperto" dalla Cassa Rurale della Valle dei Laghi, sono da considerarsi complessivamente integrati con la popolazione residente. (...) Si noti che, per integrazione, si intende non tanto la valutazione dell'aspetto burocratico e formale legato al possesso del permesso di soggiorno quanto piuttosto a quello sostanziale inerente l'entrata effettiva del soggetto immigrato nella realtà sociale, economico-produttiva e lavorativa della zona in cui egli si stabilisce"*.

---

<sup>6</sup> I dati consentono di affermare che l'immigrazione nel Meridione è numericamente meno consistente e meno vivace quanto ai nuovi flussi. Si tratta di una presenza più giovane, a carattere più familiare ma meno stabile (e quindi anche un più basso numero di minori a scuola), in quanto per molti si tratta di un'area di passaggio per le ridotte opportunità occupazionali. Va però ricordato che è notevole la differenza tra le varie regioni, *L'immigrazione nel Meridione all'inizio del 2000*, a cura del Dossier Statistico della Caritas, Roma, 2000

## I pareri

Tutti gli esponenti di banca che abbiamo intervistato (direttamente o cogliendo il loro parere da dichiarazioni riportate nel volume “Migranti e Banche”, Lunaria, 2000), alla domanda se avessero individuato percorsi specifici per facilitare l’accesso alla proprietà della casa da parte dei cittadini immigrati, hanno risposto negativamente. Nessuna agevolazione dunque per i mutui-casa, ma un percorso unico, fatto di *“identiche condizioni e basato su un principio di parità”*<sup>7</sup>, che considera *“la qualità creditizia del mutuatario – ovvero serietà, affidabilità, tipologia dell’operazione proposta – l’unico requisito richiesto per accogliere o meno una domanda di mutuo”*<sup>8</sup>.

Spesso addirittura l’ipotesi di agevolazioni viene criticata perché considerata una discriminazione al contrario nei confronti delle altre componenti del mercato. E’ il caso della Banca Popolare di Verona e della Banca Popolare dell’Emilia-Romagna. Si differenzia la Banca Popolare di Milano che, seppur priva attualmente anch’essa di specifici percorsi per la clientela immigrata per quanto riguarda i mutui-casa, non esclude di provvedere in futuro: *“La domanda di individuazione di servizi specifici viene da alcune agenzie soprattutto del Nord. E’ qui che l’immigrazione è più stabile e ha un livello di integrazione economica e sociale più elevata: dunque le agenzie presenti sul territorio registrano una maggiore domanda di mutui di fronte alla quale chiedono di intervenire con servizi adeguati”*.

In alcuni casi, tuttavia, i criteri di parità, sulla cui esistenza tutti si dicono pronti a giurare, vengono meno. E ciò è accaduto quando abbiamo domandato alle banche se le garanzie che vengono chieste ad un immigrato per l’accensione di un mutuo sono le stesse che vengono richieste ad un italiano. Banco Ambrosiano Veneto, Banca Popolare di Milano e Credibo non nascondono che le due domande sono considerate diverse e non gestite quindi dall’istituto di credito sulla base di criteri di piena parità di trattamento:

*“L’accesso al credito per i migranti è più difficile; si chiedono maggiori garanzie”*<sup>9</sup>; *“il fatto che l’immigrazione venga percepita ancora prevalentemente come un problema di sicurezza, fa sì che il mondo bancario consideri gli immigrati clienti poco affidabili. (...) Abbiamo predisposto un percorso complesso e di attenta verifica della fattibilità e della sostenibilità del progetto per il quale l’immigrato chiede il prestito, dunque la selezione viene fatta all’inizio della procedura”*<sup>10</sup> ;

*“No, i criteri non sono gli stessi (...); l’atteggiamento degli istituti bancari nei confronti degli immigrati è molto prudente”*<sup>11</sup>. Vengono infatti richieste garanzie di cittadini italiani che siano clienti reali o patrimoniali dell’istituto, oppure viene effettuato un percorso di verifica accurata dell’esistenza di un rapporto stabile con il datore di lavoro.

---

<sup>7</sup> Cariverona Banca spa (Gruppo Unicredito Italiano)

<sup>8</sup> Banca Popolare di Verona – Banco S. Geminiano e S. Prospero

<sup>9</sup> Banco Ambrosiano Veneto

<sup>10</sup> Banca Popolare di Milano

<sup>11</sup> Credibo

Le altre banche interpellate sull'argomento affermano di utilizzare gli stessi criteri per decidere l'erogazione del mutuo e di chiedere le stesse garanzie ad immigrati ed italiani. Tuttavia non nascondono qualche attenzione in più a verifica delle possibilità reali di copertura del credito.

Riportiamo qui di seguito un breve elenco delle motivazioni più frequentemente addotte per giustificare la prudenza nei confronti dei clienti immigrati:

- provvisorietà (permesso di soggiorno a scadenza)
- poca affidabilità lavorativa (contratti di lavoro a tempo determinato)
- difficoltà a valutare la reale capacità di rimborso del prestito nel medio-lungo periodo
- elevata mobilità (in relazione a opportunità di lavoro sul territorio)
- registrazione di casi di insolvenza (esperienze negative avute con altri)
- costi e tempi lunghissimi per eventuali azioni legali in caso di insolvenza.

### **Le proposte**

Pur considerando pressante la necessità di favorire l'integrazione socio-economica dei migranti, di abbassare la soglia di conflitto e di superare i pregiudizi culturali che limitano pesantemente l'accesso alla proprietà della casa<sup>12</sup>. Tuttavia le soluzioni identificate dagli intervistati risentono di una certa mancanza di omogeneità e di incisività. Sono tese molto più ad intervenire sull'emergenza che a concepire una politica strutturale e tantomeno ad ipotizzare modelli sperimentali di intervento. Ne riportiamo alcune qui sotto:

- *“Governo, regioni, province e comuni dovrebbero continuare sulla via di una politica di agevolazione all'acquisto della prima casa”, Cariverona*
- *“Si dovrebbe costituire un consorzio tra le varie associazioni di immigrati e/o di accoglienza degli stessi, a carattere provinciale, per la garanzia di crediti al consumo o il pre-finanziamento dei mutui erogati ad extracomunitari (= ulteriore garanzia per l'istituto di credito erogatore)”, Cassa Rurale della Valle dei Laghi*
- *“Il Governo dovrebbe aiutare fiscalmente gli acquirenti (tutti, immigrati e non) consentendo una parziale detrazione degli oneri relativi all'acquisto della casa”, Banca Popolare di Verona*
- *“Governo, enti locali, istituti di credito e sindacati dovrebbero promuovere l'istituzione di fondi di garanzia per favorire l'accesso al credito. Le banche non possono da sole coprire il rischio di insolvenza”, Banca Popolare dell'Emilia-Romagna*
- *“Sarebbe auspicabile la creazione di fondi di solidarietà per l'acquisto della casa. Ciò è possibile solo attraverso l'intervento di enti pubblici perché serve un capitale di partenza per coprire il rischio”, Credibo*

---

<sup>12</sup> *“La casa è un passaggio fondamentale, forse il primo, perché sia possibile l'integrazione e perché così si abbassi la soglia di conflitto”, Cariverona*



In conclusione è credibile ritenere, con il dirigente della Banca Popolare di Milano, che il vero problema non sia tanto quello di creare servizi ad hoc per immigrati, quanto quello di un sistema bancario che, essendo maggiormente concentrato, non ha interesse a fornire forme di accesso al credito capaci di entrare in relazione con tutti i segmenti della popolazione. Per gli immigrati si pone, in forme naturalmente diverse, un problema simile a quello che caratterizza i lavoratori para subordinati o autonomi con contratto atipico: l'essere considerati un pezzo di popolazione non chiaramente individuabile come target, diversificato e incapace di attrarre l'interesse delle banche.

## **Le associazioni e le cooperative**

Il contributo all'identificazione di problematiche e di ipotesi di soluzione sul tema dell'alloggio agli immigrati emerso dalle interviste alle associazioni è ricco e articolato.

Sono state interpellate:

- due cooperative sociali del Nord che si occupano dell'intermediazione tra i proprietari di immobili e i potenziali locatari immigrati
- un'associazione di Roma che fornisce orientamento e assistenza legale ai migranti
- il presidente dell'U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) di Roma
- il presidente di Confedilizia nazionale

I soggetti intervistati hanno fornito complessivamente informazioni che hanno fatto emergere, da una parte, un quadro dei vincoli e delle rigidità del mercato immobiliare nel suo complesso e del disagio abitativo specifico degli immigrati e dall'altra un quadro dei possibili percorsi finalizzati alla predisposizione di soluzioni. Quest'ultimo aspetto è quello più interessante e sul quale ci soffermeremo di più.

## **I pareri**

La stabilizzazione negli ultimi anni del fenomeno migratorio con la crescita dei ricongiungimenti familiari ha portato con sé due conseguenze: innanzitutto la domanda di alloggio da parte degli immigrati è aumentata andandosi ad aggiungere alla domanda, ancora non soddisfatta, di molti cittadini italiani "provenienti da nuove marginalità e povertà in parte alimentate dal processo di scomposizione dei nuclei familiari e in parte dalla maggiore mobilità per motivi di studio o lavoro<sup>13</sup>". Si è andata creando così una sorta di *concorrenza* tra nuclei familiari a basso reddito che, siano essi italiani o immigrati, cercano allo stesso modo un alloggio a prezzi accessibili<sup>14</sup>. Era inevitabile, ed è la seconda conseguenza, che il cambiamento del percorso migratorio comportasse il cambiamento della domanda abitativa: le cooperative e le associazioni intervistate parlano infatti di una aumentata richiesta di soluzioni più stabili e più dignitose in cui vivere con la propria famiglia, identificate in una casa che abbia almeno 3 stanze e raggiunga i 65/70 mq., che rientri insomma nei parametri minimi del T.U. 286/98.

---

<sup>13</sup> Cfr CNEL, "Politiche abitative sociali e per immigrati – Casa: uno spazio privato per un progetto di vita" (Bozza documento per Stati Generali), Roma dicembre 2000, a cura di Walter Reggiani.

<sup>14</sup> Non si dimentichi però che, seppur il problema del reperimento di un alloggio dignitoso per chi ha un reddito basso, non riguarda solo gli immigrati, ma anche una parte rilevante degli italiani, resta indubbio che la situazione dei primi presenta ulteriori vincoli e maggiori difficoltà socio-culturali.

Per i rappresentanti del terzo settore e del privato sociale la precarietà economica dei migranti, l'assenza di una legge organica in materia e la conseguente rigidità del mercato immobiliare, la mancanza di certezza nei contratti d'affitto (*“Se il proprietario dell'immobile lo affitta e non sa quando può rientrarne in possesso, questo crea uno stallo nell'intero mercato delle locazioni nel nostro paese”*)<sup>15</sup>, la difficoltà ad ottenere garanzie di solvibilità da parte degli stranieri, sono identificati come i principali motivi dai quali nascono i vincoli e i dinieghi alla locazione. Il presidente di Confedilizia, sostenitore della radice economica e non razzista all'origine dei vincoli, ci dà un elemento in più: la presenza di imposte elevate sugli immobili locati corrispondenti, a seconda dei casi, anche al 50-60% del canone d'affitto, sarebbe a suo avviso uno dei principali deterrenti alla locazione, dal momento che *“gli interessi in gioco in quest'ambito sono di tipo economico: la prudenza dei proprietari nel locare a inquilini immigrati è dovuta solo a motivi di ordine economico e ai rischi più alti in cui incorrono. Perché mai il proprietario di un immobile dovrebbe negare la locazione per motivi di discriminazione culturale?”*.

In questo quadro è unanimemente condivisa dagli intervistati la necessità di individuare al più presto modalità e strumenti nuovi che, in maniera sinergica e coordinando il pubblico ed il privato sociale, riescano a produrre una risposta alla massiccia e forte domanda di case tenendo conto della sua sempre maggiore differenziazione.

Quali dunque le strade possibili? A questa domanda i soggetti intervistati hanno fornito un'ampia gamma di risposte. Sta qui l'aspetto più interessante del loro contributo.

### **Le proposte**

Riportiamo, così come sono state formulate dagli stessi intervistati, quelle che dovrebbero essere a loro avviso gli oneri dei soggetti istituzionali e non nell'affrontare il problema casa.

**Governo:** rendere più flessibile il mercato immobiliare; sostituire la politica di emergenza a carattere prevalentemente assistenziale con una politica strutturale, creando un organismo di coordinamento nazionale delle politiche abitative<sup>16</sup>; prevedere agevolazioni fiscali per i proprietari di immobili che affittano a stranieri e mallevarli dai rischi della locazione;

**Enti pubblici (comuni, province, regioni):** emerge con forza da tutte le interviste la necessità di una maggiore e concreta azione di concertazione, coordinamento e collaborazione tra soggetti istituzionali e non istituzionali (privato sociale, terzo settore, associazionismo) per affrontare il tema in modo sinergico:

---

<sup>15</sup> Maurizio Trabuo, presidente della Cooperativa “Nuovo Villaggio” di Padova.

creando tavoli regionali, predisponendo fondi di rotazione per le categorie più deboli, recuperando immobili comunali in degrado da destinare ad un uso sociale e da affittare a prezzi calmierati, rafforzando il sistema dell'accoglienza, differenziandolo per tipologie di bisogni; potrebbero inoltre ridurre l'Ici e prevedere la possibilità di una stipula diretta dei contratti di locazione assumendosene il rischio

**Istituti di credito:** stipulare accordi con gli enti pubblici e non disperdere i fondi devoluti al privato sociale, ma investirli in modo mirato in progetti socialmente utili

**Edilizia pubblica:** essere utilizzata solo per il vero disagio e a sostegno dell'inserimento abitativo solo di chi ha redditi bassi; trovare una modalità per divulgare maggiormente le informazioni sui bandi di concorso; sostenere la gestione comunale limitando il più possibile quella regionale che non permette un controllo diretto sulla gestione economica

**Associazioni di immigrati:** sono considerate all'unanimità un buco nell'acqua da tutte le realtà del terzo settore che abbiamo intervistato. Ritenute da tutti inizialmente la chiave di volta del processo di integrazione, non appena avviato il tentativo di lavorare per un loro coinvolgimento e una responsabilizzazione diretta anche con l'affittare alle associazioni stesse gli appartamenti disponibili, è emerso un problema di gestione della leadership all'interno dei gruppi, di speculazioni a danno dei consociati, di gestione degli interessi del gruppo etnico contro quelli della collettività. Anche il loro ruolo di denuncia di pratiche non corrette nel reperimento dell'alloggio è stata inesistente: *“Se non addirittura dannosa, al contrario i singoli sono perfettamente in grado di rivendicare i loro diritti e non mancano di strumenti che consentano anche azioni legali o di rivendica”*<sup>17</sup>

**Agenzie immobiliari:** consociarsi con l'edilizia pubblica mettendo in contatto la domanda e l'offerta, fungendo quindi da intermediari e appoggiarsi alle cooperative sociali;

**Datori di lavoro:** finanziare l'edilizia pubblica; affittare case ai loro dipendenti stranieri, tenendo rigorosamente separato il rapporto di lavoro dal rapporto di locazione; farsi garanti dei loro dipendenti alla stipula del contratto d'affitto.

---

<sup>16</sup> Secondo la dottoressa Virginia Valente dell'associazione “Progetto Diritti” di Arezzo: *“la frammentarietà degli interventi governativi e la competenza regionale in materia di accesso alla casa rischia, tra le varie altre cose, di acuire la differenza tra nord e sud, tra aree ricche e aree povere”*

<sup>17</sup> Maurizio Trabuo

## **Buone pratiche: esperienze ed esempi di intervento**

Negli anni '90, in mancanza di incisive politiche sociali della casa a livello nazionale e regionale, al forte disagio abitativo degli immigrati una qualche risposta qua e là è stata data dall'iniziativa di comitati, associazioni, cooperative della cosiddetta area della solidarietà e da microprogetti di alcune Amministrazioni comunali (rare) avvedute e sensibili. Soprattutto al Nord, ma anche in alcune regioni del Centro-Sud, è stato dato avvio a significative esperienze di ricerca e ottenimento alloggi per immigrati senzatetto, cercando anzitutto delle alternative allo squallore di certi dormitori pubblici d'emergenza (chiamati assai impropriamente "centri di prima accoglienza"), ma andando poi a rispondere sempre più, nei limiti delle scarsissime risorse a disposizione, al bisogno di casa "normale" espresso dagli immigrati con famiglia. Tra queste significative esperienze, presentiamo qui di seguito quelle scelte come esemplari per una ipotetica tipologia delle "buone pratiche" nel superamento delle difficoltà che gli immigrati trovano nell'accedere al bene casa. La presentazione è fatta a schede in ordine cronologico di varo dell'iniziativa, riportando possibilmente ciascuna le stesse voci di informazione, che sono: denominazione e indirizzo, contesto locale, quando e come è nata l'esperienza, soggetti promotori, fonti di finanziamento, costi sostenuti, tipologia del personale coinvolto, tipologia dei servizi offerti, numero di utenti che hanno fruito dei servizi, modalità e requisiti di accesso ai servizi.

## **Cooperativa La casa per gli extracomunitari, Verona**

**via S.Michele alla Porta, 3 - 37121 Verona**  
**tel: 045 596382 – fax: 045 8035075**  
**e-mail: cestim@tin.it**

### **Contesto locale**

L'esperienza della Cooperativa La Casa per gli Extracomunitari si colloca in un contesto, quello della provincia di Verona, caratterizzato (come tutto il Triveneto e il Nord-Est dell'Italia in generale) da una presenza di immigrati regolari (80-90%) e irregolari (10-20%) che in massima parte risultano avere un reddito da lavoro (con formale contratto o in nero) che permetterebbe loro, per quanto riguarda l'aspetto economico, di accedere al bene casa senza dipendere da interventi assistenziali. Non sono più in atto però da almeno vent'anni le politiche nazionali, regionali e locali della casa che nei decenni precedenti avevano consentito la soluzione del problema a milioni di lavoratori italiani di reddito medio-basso. Gli immigrati si trovano quindi a dover subire una situazione assurda e ingiusta. Assurda per la sovrabbondanza di appartamenti sfitti (più di 9 mila nel solo Comune di Verona al censimento del 1991). Ingiusta per i livelli cui è arrivata la speculazione nel mercato delle locazioni, che impedisce di fatto a chiunque di ottenere un alloggio decente ad equo canone e tanto meno agli immigrati.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

Nei primi mesi del 1990 un'indagine del Cestim sulla condizione abitativa degli immigrati regolari (o in via di regolarizzazione con la sanatoria Martelli allora in corso) rilevava in provincia di Verona una varietà di situazioni che andavano dal problema casa risolto più o meno precariamente, pagando canoni alla lunga insostenibili, alla coabitazione in appartamenti affollati e sovraccarichi di tensioni, al bisogno di un letto al dormitorio pubblico per non passare le notti letteralmente sotto i ponti. L'estrema precarietà da senzatetto riguardava circa quattrocento lavoratori stranieri (su quattromila), in massima parte single o con la famiglia ancora al paese di origine. Per loro alle autorità locali vennero fatte dallo stesso Cestim, dai sindacati, dalla Caritas e dalle nascenti associazioni degli immigrati alcune proposte molto concrete di intervento. Tra queste un'iniziativa mirata a dimostrare che pure nell'emergenza potevano esserci soluzioni più civili, meno costose, e comunque diverse dal "centro di accoglienza" comunale allestito con improvvisazione nello squallore dei capannoni dismessi e al degrado degli ex-Magazzini Generali della città. Nasceva così nell'estate del 1991 una Cooperativa edilizia che si volle chiamare "La Casa per gli Extracomunitari". Il suo obiettivo era di creare esemplarmente in tempi rapidi una larga base di consenso - alcune centinaia di soci italiani e stranieri, persone fisiche e persone giuridiche - per rendere possibile anzitutto la raccolta tra questi di un miliardo di lire in piccoli prestiti da uno-due milioni a tassi di solidarietà e quindi una prima serie di operazioni immobiliari che avrebbero portato alla disponibilità per gli immigrati di una ventina di appartamenti nel giro di pochi mesi. Il che puntualmente avvenne e portò subito alla riproduzione (con qualche variante) dell'esperienza in altre provincie del Veneto e della Lombardia.

### **Soggetti promotori**

il Cestim (Centro Studi Immigrazione), impegnato nell'analisi dei fenomeni migratori e nella progettazione di interventi a favore dell'integrazione sociale dei lavoratori stranieri e delle loro famiglie  
un Comitato costituito ad hoc di professionisti, operatori sociali e culturali veronesi che rispondono all'appello di un leader carismatico della società civile a Verona, l'avv. Giambattista Rossi, noto per la sua capacità realizzativa di grandi imprese nel sociale  
un "Gruppo di iniziativa per la casa agli extracomunitari che lavorano a Verona" in cui si ritrovano a fini di sostegno e operativi, oltre al Cestim e al Comitato dell'appello Rossi, realtà molto accreditate nel mondo della solidarietà come le Acli, la Cisl, la Mag (Mutua dell'Autogestione) e altri organismi di matrice sia religiosa che laica

### **Fonti di finanziamento**

capitale sociale rappresentato dalle quote versate da circa 800 soci disponibili al piccolo deposito/prestito al momento dell'adesione all'iniziativa (e dalle quote versate anche successivamente dagli stessi soci in caso di ritiro del prestito con la finalità di tradurne l'importo e gli interessi in ulteriore contributo al patrimonio di capitale sociale)

un migliaio di piccoli depositi/prestiti (in media da un milione) dei soci a tassi di solidarietà in relazione all'acquisto di appartamenti da destinare agli immigrati senzatetto  
 elargizioni dei soci rappresentate anche in molti casi dal ritiro del prestito iniziale con la finalità di tradurne l'importo e gli interessi in donazione  
 prestiti/fidi al prime rate delle Banche in relazione alle operazioni immobiliari previste  
 contributi regionali previsti dalle leggi in vigore  
 prestazioni professionali gratuite di volontariato per consulenze e operatività di gestione dell'iniziativa  
 entrate da "vendita di beni e servizi" (posti alloggio per immigrati senzatetto) alle associazioni degli immigrati e/o direttamente agli immigrati stessi nel quadro di accordi particolari con varie forme di contratto\*  
 entrate da "vendita di beni e servizi" (posti alloggio per immigrati senzatetto) al Comune di Verona -Assessorato ai Servizi Sociali nel quadro di una particolare convenzione

\* In media, quando paga regolarmente, ogni immigrato fruitore di un posto-alloggio in convivenze da 4-6 persone risulta contribuire alle entrate della Cooperativa nella misura di 140-170 mila lire al mese.

Costo complessivo dell'intervento

1991	54.321.000	1992	246.871.000	1993	411.184.000
1994	446.878.000	1995	525.994.000	1996	543.323.000
1997	423.752.000	1998	291.077.000	1999	260.706.000
2000	316.811.000				

Totale 1991-2000 3.528.917.000

### **Tipologia del personale coinvolto**

#### Personale coinvolto con prestazioni professionali gratuite di volontariato

L'operatività della Cooperativa in dieci anni di attività si sarebbe dimostrata insostenibile senza l'apporto continuo di competenze professionali (da legale, commercialista, ragioniere, bancario, operatore sociale, mediatore culturale) offerte gratuitamente da una trentina di volontari, alcuni (7) impegnati nel Consiglio di Amministrazione, altri (5) nel Collegio dei Sindaci/Revisori dei conti, altri (2) nella tenuta della contabilità, altri ancora (3) nelle operazioni bancarie di ottenimento prestiti/fidi/mutui, altri infine (una decina) nei rapporti non sempre facili e privi di problemi con le associazioni degli immigrati e con i fruitori dei posti-alloggio.

#### Personale coinvolto con prestazioni professionali di consulenza/assistenza a onorario su incarico

La Cooperativa si serve al suo esterno della consulenza/assistenza di uno studio commercialista, di uno studio legale, di uno studio notarile e di alcune imprese di riferimento per lavori leggeri di ristrutturazione o di manutenzione delle case in gestione.

#### Personale coinvolto con prestazioni professionali di lavoro dipendente

Nel corso dei dieci anni di attività si è fatto ricorso al lavoro dipendente soltanto per una persona, che è stata full-time dal '92 al '98 e in seguito part-time.

### **Tipologia dei servizi offerti**

La Cooperativa

acquista o prende in locazione immobili da destinare ad immigrati in condizione di senzatetto  
 predispone tali immobili in unità abitative per piccole convivenze (massimo sei persone) o per famiglie  
 cura gli aspetti organizzativi della fruizione dei posti alloggio in relazione alla tipologia del bisogno (singoli, nuclei famigliari, permanenze di breve, di medio o di lungo periodo)  
 aiuta gli immigrati nelle operazioni immobiliari (mutui casa - assegnazione in affitto con patto di futura vendita) che li possono portare ad avere la casa in proprietà  
 cerca di essere presente in tutte le sedi in cui si possono promuovere politiche efficaci della casa  
 partecipa attivamente a tutte le azioni di tutela degli immigrati in riferimento al diritto a pari opportunità nell'ottenimento del bene casa

### **Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi**

In dieci anni, dal 1° settembre 1991 al 31 agosto 2001, gli immigrati fruitori dei posti-alloggio negli appartamenti acquisiti (in proprietà o in locazione) dalla Cooperativa\* sono stati 583 per complessive 470.421 giornate-alloggio.  
 La media di permanenza negli appartamenti della Cooperativa di ogni immigrato fruitore di posto-alloggio è stata di 807 giorni ossia di oltre due anni (24 mesi e 21 giorni).

Dall'anno 2000 con il servizio di assistenza dei volontari della Cooperativa (e le garanzie offerte dalla Cooperativa alle banche) nelle pratiche di richiesta e ottenimento mutuo al 100% per l'acquisto della casa, sono arrivati al rogito una ventina di immigrati.

\* Gli alloggi acquisiti dalla Cooperativa sono stati soggetti a varie operazioni immobiliari (acquisto, vendita, locazione, sublocazione, comodato) e nei dieci anni di attività sono stati in numero diverso i posti-alloggio fruibili. Nel periodo di gestione massima (1995) si è arrivati a 45 appartamenti con 180-200 posti-alloggio. Nel 2001 l'attività si è assestata su 35 alloggi con 148 posti occupati.

### **Modalità/requisiti di accesso ai servizi**

Essere in regola con il permesso di soggiorno

Dimostrare di avere un lavoro che permette un reddito adeguato a sostenere i costi per la fruizione del posto-alloggio o per il canone di affitto più i consumi e le spese condominiali (in caso di assegnazione di appartamento in locazione) o per le rate di mutuo (in caso di avvio di pratiche per l'acquisto di una casa).



## **Associazione Casa amica, Bergamo**

**Via Divisione Julia 8 - 24121 Bergamo**  
**tel. 035236767 fax 035239980**  
**casa\_amica@libero.it**

### **Contesto locale**

Bergamo e provincia. Nel territorio della provincia di Bergamo risiedono attualmente 28.000 immigrati, di cui il 36% donne. Circa 8.200 soggiornano da più di 5 anni e circa 5.300 da più di 10. L'incremento dal 1990 è stato molto forte, si è passati da 10.000 a 28.000 presenze. L'immigrazione dall'Africa è la più rilevante numericamente, mentre quella dall'est Europa è minore rispetto alla media nazionale. La maggior parte degli immigrati possiede permesso di soggiorno per lavoro dipendente.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

La nascita dell'Associazione (15 luglio 1993) è stata promossa dalla Consulta Provinciale dell'Immigrazione al fine di favorire, attraverso l'intervento sul tema abitativo, l'inserimento sociale e l'integrazione di:

Italiani in situazione di bisogno: ex-tossicodipendenti, ex carcerati e carcerati agli arresti domiciliari, malati mentali, ragazze madri rifiutate dalla famiglia

Immigrati in situazione di bisogno

Immigrati

L'Associazione fa parte del Consiglio Territoriale dell'Immigrazione, Commissione Alloggi.

### **Soggetti promotori**

Consulta Provinciale dell'Immigrazione.

Soci fondatori :

Provincia di Bergamo

Comune di Bergamo

Comune di Albino

Comune di Albano S. Alessandro

Comune di Costa Volpino

Comune di Dalmine

Comune di Lovere

Comune di Osio Sotto

Associazione Burkinabè Lombarda

Associazione Ivoriani a Bergamo

Associazione Senegalesi Bergamaschi

Società Mutuo Soccorso tra Senegalesi a Bergamo

Associazione Costruttori Edili Bergamo

Associazione Diakonia della Caritas Diocesana

Associazione NordSud di Cgil, Cisl, Uil Bergamo

Opera Pia Misericordia Maggiore - Bergamo

Soci ordinari:

16 Associazioni e gruppi di volontariato, tra cui: Associazioni sindacali, Unione degli Industriali, Confcooperative e Lega delle cooperative, associazioni imprenditoriali di categoria, gruppi di volontariato, sindacati degli inquilini

39 persone fisiche impegnate con Casa Amica a livello di volontariato

### **Fonti di finanziamento**

Capitale di costituzione:

domanda di finanziamento ex legge 39/90: contributo assegnato 1 miliardo di lire

FRISL (fondo ristrutturazione immobili per fini sociali – Lombardia) per un totale di 695 milioni di lire

T.U. 40/98 per un totale di L. 396.000.000

finanziamento per il progetto "Dare un tetto al bisogno" con il Contributo della Fondazione Cariplo e la partnership finanziaria del Comune di Bergamo

Entrate:

canoni di locazione

rette degli alloggi in convenzione

contributi dei soci e di benefattori.

Comune di Bergamo, Provincia, Associazione Costruttori Edili e Unione Industriali stanno decidendo per l'erogazione di un finanziamento a fondo perduto all' Associazione che copra tutti i costi di gestione della stessa.

#### Convenzioni:

Banca di Credito Cooperativo di Treviglio e Geradadda che offre un plafond rotativo massimo di 1 miliardo di lire da utilizzarsi sotto forma di mutui ipotecari da concedere all'Associazione o a migranti formalmente presentati dalla Associazione stessa (i mutui sono regolati al tasso annuo pari al Prime Rate Abi meno tre punti e mezzo EUROIBOR 3 mesi diminuito lo spread dello 0.50%)

#### Tipologia del personale coinvolto

2 ½ (2 full time e 1 part-time) a contratto

39 volontari.

Il Consiglio per statuto non ha retribuzione.

#### Tipologia dei servizi offerti

**Acquisto della casa:** contratto tra l'inquilino e l'Associazione che è titolare del mutuo. Quest'ultima stipula un contratto con l'inquilino per la futura vendita della casa o, in alternativa, per la restituzione del capitale accumulato nel caso l'inquilino decida di andare via.

**Affitto della casa:** l'associazione si presta come garante e tramite nei confronti del proprietario. E' un servizio più difficile e raramente utilizzato. Nel caso in cui l'immobile sia preso in locazione da Casa Amica il subaffitto viene aumentato dal 3 al 10%. Per le abitazioni nelle quali Casa Amica ha svolto opere di ristrutturazione il canone di affitto viene stabilito avendo come riferimento il pareggio dei costi sostenuti. Per le abitazioni di proprietà il riferimento è tra il 4% e il 5% del valore di mercato della casa.

**Alloggi provvisori** per singles con disponibilità di circa 20 posti in strutture del Comune e gestite dalla Associazione in cui l'inquilino paga una retta.

L'assegnazione delle case avviene secondo i seguenti criteri stabiliti dal regolamento dell'Associazione:  
per gli italiani e gli immigrati *in stato di bisogno* la graduatoria è stilata in base alla data di richiesta dell'alloggio;  
per gli immigrati la graduatoria si basa su criteri di: carico familiare, presenza di minori o disabili, precarietà dell'alloggio, lavoro, reddito.

#### Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi

Dal gennaio 1994 all'aprile 2001:

400 domande risolte (sia di singoli che di famiglie)

Attualmente sono disponibili ancora posti per 422 persone.

#### Modalità di accesso ai servizi

Per quanto riguarda gli immigrati lo statuto limita l'accesso ai servizi dell'Associazione a coloro che hanno un rapporto di lavoro continuativo o un reddito da lavoro autonomo regolarmente denunciato. Vengono richiesti inoltre il permesso di soggiorno ed il certificato di residenza in un Comune della Provincia di Bergamo e/o il rapporto di lavoro con una azienda della provincia stessa.

**Vicini di casa onlus, Udine**

**Via Torino, 77 - 33100 Udine**

### **Contesto locale**

L'inserimento lavorativo degli immigrati a Udine e provincia avviene principalmente nell'industria della sedia, nel settore siderurgico e nelle acciaierie.

Negli ultimi anni è aumentata la presenza sul territorio di nuclei familiari grazie all'alta percentuale di permessi di soggiorno concessi per ricongiungimento. Gli immigrati provengono soprattutto dall' Albania, dalla ex-Jugoslavia, dal Marocco e dal Ghana.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

E' nata nel 1993 su iniziativa di singole persone e con l'appoggio di alcuni gruppi e associazioni al fine di combattere l'esclusione abitativa subita dai lavoratori stranieri

### **Soggetti promotori**

Singoli cittadini, le Acli, l'Associazione "Centro Accoglienza E.Calducci", il Centro Iniziative Codroiesi, il CeVI, la Cooperativa Autogest, il Gruppo giovanile di Goricizza.

### **Fonti di finanziamento**

#### **Capitale di costituzione:**

Inizialmente si sono raccolti prestiti d'interesse di 1 milione (o multipli) da parte dei soci. Si è costituito così un capitale iniziale tale da rendere possibile una interazione con un istituto di credito di Udine per ottenere finanziamenti a tasso agevolato.

#### **Entrate:**

Provengono dai canoni d'affitto degli immobili acquistati dall'Associazione.

#### **Convenzioni:**

L'Associazione ha un accordo con Banca Etica per l'acquisto di certificati di deposito vincolati per 5 anni e senza interessi in cambio di finanziamenti a tasso molto agevolato.

Riceve contributi per singoli progetti da parte di Enti Pubblici (Provincia, Comune di Udine).

Ha ottenuto inoltre finanziamenti per due progetti da parte dell' ERMI, l'Ente regionale per i problemi dei migranti (ora Servizio autonomo immigrazione).

### **Tipologia del personale coinvolto**

3 collaboratori a contratto.

Alcuni volontari tra ingegneri, architetti, e addetti a mansioni generiche.

### **Tipologia dei servizi offerti**

Acquisto di immobili da affittare agli immigrati.

Dal 1995: prestazione di garanzie a proprietari di case per facilitare l'affitto agli immigrati; è stato costituito a questo scopo un fondo di rotazione e di garanzia per concedere prestiti non onerosi a copertura delle cauzioni d'affitto da restituirsi in rate mensili d'importo concordato. I proprietari ricevono garanzie da una terza persona referenziata sul pagamento dei canoni. A copertura delle garanzie l'Associazione ha creato un fondo pari a circa il 20% circa di ciò che possiede.

dal 1999: istituzione di un fondo di rotazione immobili inutilizzati allo scopo di reperire alloggi attingendo al bacino degli immobili pubblici o privati di modesto valore per ristrutturare i quali i proprietari, enti pubblici o privati cittadini, non dispongono delle risorse necessarie. Tali immobili rimangono quindi sfitti. L'associazione si propone di acquisire in uso, mediante contratti di comodato a tempo determinato, questi immobili offrendo al proprietario la restituzione alla scadenza concordata e con le migliori necessarie. Le migliori vengono effettuate dall'Associazione prima

dell'assegnazione degli alloggi. L'Associazione ha istituito un fondo di rotazione per reperire le risorse necessarie agli interventi. Il fondo viene reintegrato attraverso i canoni d'affitto degli alloggi resi abitabili.

Gestione di un Centro di accoglienza a Pozzuolo. Si tratta di una struttura con alloggi temporanei e di passaggio (periodo medio di accoglienza di 8 mesi)

Agenzia casa: orientamento e consulenza immobiliare, mediazione tra proprietari e inquilini, accompagnamento all'integrazione lavorativa e sociale.

#### **Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi**

265 interventi, 1000 persone, per il servizio di fondo rotazione e garanzia

40 persone, per il fondo di rotazione immobili inutilizzati

30 persone, per la locazione degli immobili di proprietà dell'Associazione

30 persone per il Centro d'accoglienza, a rotazione

#### **Modalità di accesso ai servizi**

Per accedere al fondo di rotazione agli immigrati e per le altre tipologie di alloggio (tranne il centro di accoglienza) è richiesto:

Permesso di soggiorno

Contratto di lavoro a tempo indeterminato o determinato (almeno 6 mesi)

Residenza in Friuli da almeno 2 mesi

Disponibilità finanziarie proprie per coprire almeno 2 mensilità

## **Società per l'affitto onlus, Cesena**

**Via Pio Battistini 20 – 47023 Cesena - tel 0547.22137  
aperto il lunedì, mercoledì e sabato dalle ore 8,30 alle 12,30**

### **Contesto locale**

Nella provincia di Forlì soggiornano attualmente (2001) circa 10.000 stranieri, di cui il 45% donne. Il settore di mercato trainante dell'area di Cesena è il mercato del pollame (l'area detiene il 20% circa del mercato nazionale). Gli stranieri lavorano soprattutto in questo settore. Non c'è un grosso problema di lavoro nero.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

La *Società per l'affitto* è una società a responsabilità limitata e si è costituita a Cesena nel 1993 al fine di promuovere l'agevolazione dei contratti di locazione a giovani coppie e a chi, pur in possesso di lavoro stabile, non fosse in grado di fornire le referenze e le garanzie necessarie a reperire sul mercato appartamenti in affitto. La Società si è trasformata in Onlus nel dicembre 2000.

### **Soggetti promotori**

Comune di Cesena  
Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena  
Diocesi di Cesena-Sarsina  
Caritas di Cesena  
Associazione delle Imprese Edili della Provincia di Forlì-Cesena  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari.

### **Fonti di finanziamento**

Il Capitale Sociale è pari a 190 milioni. Al fine di coprire i costi di gestione le rate di affitto agli inquilini vengono maggiorate di circa il 3% rispetto all'affitto dovuto al proprietario da parte della Società.

Rapporti con le agenzie e con le banche locali

La Società ha rapporti con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena e la Diocesi di Cesena-Sarsina. La banca ha versato parte del capitale sociale ed interviene a sostegno della Società nel caso di morosità (sostegno significa "elasticità e disponibilità" nel far credito alla Società). La Società ritiene necessario al più presto un appoggio economico ed un coinvolgimento diretto da parte delle aziende che assumono gli stranieri a lavorare, "è necessario che comprendano che è a loro vantaggio facilitare l'accesso alla casa".

### **Tipologia del personale coinvolto**

1 impiegato part-time, 1 ingegnere 15 ore settimanali, personale volontari

### **Tipologia dei servizi offerti**

La Società si pone come conduttore dell'immobile rispetto al proprietario (contratto di locazione) e come concedente dell'appartamento rispetto al subconduttore/affittuario (contratto di sublocazione). Tutti gli oneri contrattuali sono a carico della Società. I contratti di locazione e di sublocazione hanno durata di 4 anni, tacitamente rinnovabili per altri 4, qualora non venga notificata la disdetta da una delle due parti. Nei secondi 4 anni il proprietario può chiedere la restituzione dell'alloggio (con preavviso di 6 mesi) in qualsiasi momento. La società provvede a offrire all'inquilino, entro 30 giorni, un altro alloggio. La Società gestisce circa 90 appartamenti, definiti "alloggi marginali", ovvero alloggi modesti che famiglie italiane non vogliono. La Società non fa lavori di ristrutturazione.

### **Modalità di accesso ai servizi**

La Società accetta solamente nuclei familiari perché ritiene più semplice la loro integrazione sul territorio rispetto a quella dei singoli. La condizione per accedere ai servizi è che almeno un componente della famiglia abbia regolare contratto di lavoro.

## **Comune di Prato**

**Centro Ricerca e Servizi per l'Immigrazione**  
**Via Migliorati, 1A - 59100 Prato**  
**tel. 0574.616429**

### **Contesto locale**

Si stima che a Prato risiedano attualmente (2001) circa 20.000 immigrati (compreso un 30% di immigrati irregolari): di questi circa il 57% sono cinesi. L'immigrazione è ormai da anni di tipo residenziale e ciò ha posto l'esigenza per l'ente locale di promuovere interventi di inserimento abitativo che favoriscano l'autonomia alloggiativa degli immigrati.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

Il Centro è uno strumento che il Comune di Prato si è dato, a partire dal 1994, per analizzare e gestire i problemi relativi alla crescente presenza straniera in città.

È stato istituito, in seguito a una convenzione con l'Università di Firenze (Facoltà di Scienze Politiche, Dipartimento Studi sullo Stato), come "Centro Ricerche, documentazione e servizi per la comunità cinese" e trasformato nel 1996 in Centro Ricerca e Servizi per l'Immigrazione.

### **Partners e attività**

L'attività del Centro è costantemente rivolta sia all'analisi delle problematiche relative all'immigrazione straniera in città che al diretto intervento su di esse ed è svolta in accordo con numerosi Enti ed Associazioni operanti sul territorio. La metodologia di lavoro che il Centro ha sempre seguito mira a fornire un'organica risposta ai problemi relativi all'immigrazione e implica lo svolgimento di molteplici funzioni che sono strettamente intrecciate tra loro, a partire dal fondamentale rapporto tra attività di ricerca e intervento.

### **Fonti di finanziamento**

Per anni il progetto si è finanziato attraverso un fondo di garanzia la cui destinazione, però, è a tutt'oggi in discussione.

### **Tipologia di intervento e risultati**

La prima fase del progetto è stata quella di sensibilizzazione delle associazioni delle categorie economiche (attraverso incontri con la Camera di Commercio), i sindacati e le altre associazioni cittadine sulla gravissima emergenza abitativa presente. Contemporaneamente, attraverso interviste sulla stampa locale, si è cercato di informare l'opinione pubblica. La seconda fase è stata quella di individuare una tipologia di progetti di intervento partendo dalla considerazione di quattro fattori:

- l'esistenza di immobili invenduti sul mercato
- la disponibilità degli istituti bancari a concedere mutui
- la scarsa capacità degli immigrati di offrire garanzie personali e patrimoniali a copertura dei mutui
- la scarsa capacità di risparmio degli immigrati.

Sono stati ottenuti alcuni importanti risultati: alcune banche hanno concesso mutui ai propri clienti stranieri per l'acquisto della casa che coprono il 100% del costo. Il centro non ha potuto, per varie ragioni, fornire dati esatti. Risultano comunque decine di casi. Ciò è stato possibile grazie a:

- l'ipoteca sull'immobile
- la fornitura di più firme di garanzia tramite fideiussione
- garanzie professionali (molti immigrati sono imprenditori e la banca è in grado di valutare la capacità di restituzione del credito analizzando i movimenti del conto corrente del cliente)
- la previsione di tassi di interesse più alti rispetto a quelli di mercato.

Sono allo studio inoltre forme di costituzione di associazioni di "mutuo aiuto" tra piccoli gruppi di immigrati attraverso le quali sia possibile rafforzare il sistema delle garanzie a copertura dei mutui: se un acquirente non riesce a coprire il mutuo, intervengono gli altri. Questa ipotesi è particolarmente sostenuta dai sindacati.

### **Altri progetti in fase di attuazione**

L' Anolf Cisl, oltre ad essersi attivata con le Cooperative edili per i progetti sopraccitati, sta mettendo a punto una iniziativa in collaborazione con alcuni istituti di credito per consentire la concessione di mutui 100% a gruppi o associazioni di lavoratori stranieri che si garantiscono a vicenda, una sorta di moderna "società di mutuo soccorso". La costituzione di un fondo di garanzia finanziato con fondi pubblici dovrebbe intervenire nel caso della mancata restituzione del mutuo alla banca da parte dell'acquirente.

Il mondo delle Cooperative edili e la CNA (associazione artigiani) in collaborazione con l' Ater stanno producendo, per i piani di edilizia popolare del Comune, progetti aperti agli stranieri. I piani non possono essere riservati a loro, ma tengono conto delle loro esigenze, all'interno di questi progetti sono previsti anche affitti a condizioni favorevoli.

Per il reperimento degli alloggi, oltre al ricorso al mercato, si prevede anche la creazione di nuove abitazioni (anche per calmierare il mercato degli alloggi) sia attraverso l'edilizia delle cooperative sia attraverso i piani di edilizia popolare esistenti (senza cioè modificare il piano regolatore).

Il Centro sta studiando anche la creazione di ostelli per lavoratori: esiste infatti la necessità di intervenire anche sul piano della locazione. L'emergenza abitativa è molto grave: migliaia di persone vivono in condizioni indecenti

## **Associazione La Casa, Arezzo**

**Via Veneto 205 - 50200 Arezzo**

**tel. 0575-356244 - e-mail: vascomari@libero.it**

### **Contesto locale**

Arezzo è una città medio-piccola del centro Italia. I flussi migratori sono divenuti rilevanti a partire dagli anni '90, ma solo nel 1995 è iniziata l'emergenza abitativa per gli immigrati residenti nella città. Inizialmente infatti, l'immigrazione era prevalentemente femminile e inserita nel settore del lavoro domestico: le donne collocate in questo ambito lavorativo solevano risiedere presso la famiglia per la quale lavoravano. Poi l'aumento dei ricongiungimenti familiari ha aumentato la fascia di immigrazione stabile contribuendo ad accrescere l'esigenza di interventi di inserimento abitativo.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

Sul piano dell'accoglienza esistono sul territorio comunale quattro Centri di accoglienza costituiti da organizzazioni di volontariato e convenzionati con il Comune. Ma l'esigenza di favorire l'autonomia abitativa degli immigrati residenziali ha indotto il Comune di Arezzo nel **1997** ad utilizzare i fondi regionali stanziati per la costituzione di agenzie "sociali" miranti a favorire l'inserimento abitativo per gli immigrati. L'ente locale ha promosso così la costituzione dell'*Associazione La Casa*. La costituzione formale dell'Associazione e la preparazione di materiali di promozione hanno richiesto un anno di tempo. Particolarmente impegnativo è risultato l'avvio di contatti con le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Ma le attività di pressione, sostenute dalle istituzioni locali, e l'interesse economico delle agenzie a collocare in affitto alloggi situati in zone periferiche e in condizioni non ottimali, rifiutati dagli italiani, hanno permesso all'Associazione di instaurare un rapporto di fiducia e di avviare il servizio decollato nel **1998**.

### **Soggetti promotori**

L'Associazione ha riunito diversi soggetti presenti sul territorio:  
le sedi locali della Cgil  
del Sunia  
dell'ArciCasa  
2 Associazioni di immigrati (Donne insieme e ACIAP).

### **Fonti di finanziamento**

I fondi di finanziamento sono di provenienza regionale e provinciale: la Regione ha messo a disposizione un fondo di rotazione di 50 milioni finalizzato al pagamento dell'anticipo della caparra nei casi in cui gli stranieri non potessero provvedervi direttamente. La rotazione del fondo regionale viene garantita attraverso un accordo tra Associazione e affittuario che prevede un piano di recupero del contributo a piccole rate, fino a un massimo di 18 mesi. L'aumento della domanda di alloggi, in un contesto in cui l'85% dei cittadini italiani residenti ha la casa di proprietà e l'edilizia pubblica è inesistente, ha reso però in breve tempo insufficiente il fondo di rotazione a disposizione.

### **Tipologia del personale coinvolto**

Un fondo di gestione della Provincia ha permesso di pagare la collaborazione di una persona del Sunia che cura la consulenza legale alla stipula del contratto. Ma fondamentale per il funzionamento del servizio è il contributo di operatori che lavorano a livello volontario.

### **Tipologia dei servizi offerti**

Un servizio di informazione, orientamento e intermediazione per garantire l'accesso degli immigrati all'alloggio con l'obiettivo di creare un servizio mirante a favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della casa. Nel 2000 l'agenzia ha però svolto quasi esclusivamente attività di intermediazione tra immigrati e proprietari, senza poter mettere a disposizione un contributo del fondo per l'anticipo della caparra. In altri casi l'Associazione stipula il contratto di affitto e poi subaffitta all'immigrato.



### **Progetti in fase di elaborazione**

Per far fronte all'aumento della domanda di alloggi, l'Associazione sta studiando un progetto che prevede la ristrutturazione di immobili pubblici in disuso da riaffittare a canoni sociali sia agli immigrati che alle famiglie italiane in difficoltà. Il progetto dovrebbe coinvolgere Cooperative edilizie, Confartigianato e Enti locali che dovrebbero finanziare le spese di ristrutturazione.

Nella zona c'è già un'esperienza precedente: nel comune di Foiano un imprenditore, in collaborazione con il Comune di Arezzo e l'Ong Ucodep-Movimondo, ha stipulato un accordo che prevede la ristrutturazione dei vecchi macelli e la loro collocazione in affitto a canoni sociali.

Nell'ultimo anno l'Associazione ha registrato anche l'aumento della domanda di compravendita: diverse famiglie il cui progetto migratorio è ormai stanziale e che possono contare su un reddito regolare, desiderano acquistare la casa. Il problema che si pone è quello dell'accesso al credito. L'associazione sta cercando di intervenire su questo piano: ha preso contatti con Banca Etica e con Federimpresa per costituire un fondo di garanzia che faciliti il rapporto con gli istituti bancari.

### **Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi**

In 3 anni di attività sono state inserite 100 persone in case in affitto: di queste, solo 3 non hanno restituito il contributo erogato.

### **Modalità di accesso ai servizi:**

Permesso di soggiorno con una validità minima di 2 anni.  
Busta paga (o modello 730 della dichiarazione dei redditi).

## **Provincia di Parma - Assessorato alle politiche sociali**

### **Progetto di istituzione di un fondo di garanzia per la locazione a lavoratori immigrati dipendenti da aziende della provincia di Parma**

#### **Contesto locale**

Da alcuni anni la popolazione della provincia di Parma è approssimativamente costante intorno alle 395mila persone residenti; ma la domanda di abitazioni ha avuto un forte aumento. Il fenomeno è ancor più evidente nei comuni in rapida crescita e in città. In questo periodo, la carenza di lavoratori giovani è compensata da una immigrazione crescente dal meridione e dall'estero. In città nell'ultimo decennio, nonostante il calo della popolazione, il numero di famiglie grazie alla consistenza del fenomeno migratorio, è aumentato da 71mila a 77mila. Incrementi simili si sono verificati in molti comuni della provincia. La forte domanda di alloggi, associata a costi elevati sia per l'acquisto sia per l'affitto, penalizza in modo grave le coppie giovani, le famiglie locali con redditi medi, le famiglie immigrate dal meridione e dall'estero. Contemporaneamente, è alta la presenza di case vuote, avviate al deterioramento, mentre aumenta l'estensione delle aree più degradate, nelle quali la presenza degli stranieri più poveri è prevalente.

#### **Quando e come è nata l'esperienza**

Conscia della necessità di una politica di risanamento urbano, di una rivitalizzazione di molti quartieri e della necessità di una distribuzione territoriale equilibrata degli stranieri, anche per favorire la convivenza e l'integrazione, la Provincia di Parma sente la necessità di attivarsi per la messa a punto e la realizzazione (promozione), con il concorso di soggetti pubblici e privati interessati, di una strategia volta al reperimento di case per lavoratori immigrati, facilitando l'incontro tra offerta e domanda di abitazioni, attraverso la prestazione di garanzie ed altre forme di agevolazione. All'interno di tale ottica generale è nata l'idea di costituire un "Fondo di garanzia per la locazione" degli immigrati provenienti da altre zone del paese e dall'estero. *Il progetto è in fase di elaborazione.*

#### **Soggetti promotori**

Per la istituzione del Fondo di Garanzia per la locazione dei lavoratori immigrati, il raccordo tra Enti preposti alla programmazione e alla gestione di iniziative nel settore, appare indispensabile per evitare duplicazioni e sprechi di risorse. Si propone pertanto la costituzione di un Comitato di progetto formato da *Provincia di Parma, Comune di Parma, Prefettura di Parma, Fondazione Cassa di Risparmio di Parma, Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Parma, la Caritas Diocesana di Parma, il Centro Immigrazione Asilo e Cooperazione Internazionale (CIAC), la Camera di Commercio di Parma.* Il comitato si ritiene aperto alla partecipazione di altri soggetti interessati al progetto quali le organizzazioni di categoria, i sindacati, le associazioni di proprietari ed ogni altra organizzazione del settore. Compito del Comitato è quello di elaborare e determinare le linee guida del progetto, arrivando soprattutto alla definizione di equilibrati contenuti contrattuali e di modalità di ricerca sul mercato degli immobili sfitti disponibili.

#### **Fonti di finanziamento**

Per l'attuazione di tale intervento e il raggiungimento degli obiettivi preposti si presume che, in una prima fase di sperimentazione, l'ammontare del "Fondo di garanzia per la locazione degli immigrati" sia di £.400.000.000 (quattrocento milioni) destinato alla copertura di una quarantina di contratti di locazione (a canone concertato), attivati a favore di lavoratori immigrati da altre zone del paese e dall'estero. Si prevede la partecipazione finanziaria al fondo della Fondazione Cassa di Risparmio di Parma, della Caritas Diocesana di Parma e della Provincia di Parma. Naturalmente la partecipazione economica all'iniziativa è aperta a tutti gli altri enti del comitato e a quelli che in futuro vorranno aderire al progetto.

#### **Gestione**

Si prevede di affidare in gestione il fondo all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) tramite la stipulazione di una apposita convenzione con la Provincia al fine di meglio definire la sua funzione puramente tecnico-gestionale. Lo IACP provvederà alla stipula, per conto del committente, dei contratti di locazione, al pagamento del canone e delle spese accessorie, risarcirà, attraverso il fondo, eventuali danni provocati all'immobile e coprirà i casi di morosità.

### **Scopo del progetto**

Lo scopo principale del progetto "Fondo di garanzia per la locazione degli immigrati" è quello di incentivare la locazione ai lavoratori immigrati da parte dei privati attraverso la costituzione di un fondo di garanzia destinato alla copertura dei rischi di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese accessorie e degli eventuali danni procurati all'immobile del locatario. Lo IACP, gestore del fondo, si impegnerà inoltre a:  
vigilare sul buon mantenimento degli alloggi e dell'arredo in essi contenuto  
non ospitare negli alloggi un numero di persone superiore a quello previsto dal contratto.

### **Assegnazione degli alloggi**

Il Comitato deve inoltre definire i criteri di assegnazione degli alloggi. In linea generale si può ipotizzare che l'ordine di precedenza, nel caso comunque sia disponibile un alloggio idoneo in rapporto alle esigenze del nucleo familiare, sarà determinato dalla gravità della situazione di emergenza. La segnalazione della richiesta di alloggio all'Ente gestore potrebbe essere effettuata dall'azienda che assume l'immigrato. Con cadenza trimestrale, decorrente dalla data di effettiva attivazione del Fondo di garanzia, sarà effettuata da parte del Comitato di coordinamento una ricognizione dell'attività svolta, dei risultati conseguiti e una verifica della residua capienza del Fondo

## **Comune di Padova**

### **Servizio Politiche Abitative**

**Via Niccolò Tommaseo, 60 – 35131 Padova – tel. 049-8205196**

### **Contesto locale**

La situazione di emergenza abitativa dovuta a un'ondata di sfratti esecutivi (800 nel periodo 2000/2001) e all'aumento di lavoratori immigrati ha generato un rilevante numero di richieste di intervento da parte del Comune.

Al 31/12/1999 risiedevano nella Provincia di Padova circa 16.397 immigrati, i nuovi ingressi sono stati nel 1999 4.668. Il Comune ha dunque promosso interventi per favorire l'accesso all'alloggio alle categorie meno abbienti, compresi i lavoratori stranieri.

### **Quando e come è nata l'esperienza**

Il Servizio Politiche Abitative è stato costituito nel novembre 2000 al fine di coordinare gli uffici comunali che si occupano, con varie competenze, di politiche della casa.

Soggetti promotori

Comune di Padova

Partners e attività

Camera di Commercio, UPPI, associazioni di categoria delle agenzie immobiliari.

Fonti di finanziamento

fondi comunali e regionali

### **Tipologia di intervento e risultati**

*Convenzione con la Camera di Commercio:* Nel 1999 il Comune ha stipulato la convenzione per costituire un fondo di garanzia (sei mesi di morosità e 5 milioni di danni) per agevolare la ricerca di alloggio ai lavoratori immigrati, dipendenti di imprese operanti nel Comune.

*Ufficio per l'emergenza casa:* erogazione di contributi alloggio, informazione sui contratti di locazione, consigli sull'acquisto della casa.

*Operazione CASABUONA:* nel dicembre 1999 è stato stipulato un protocollo di intesa tra Comune, sindacati della proprietà e associazioni di categoria delle agenzie immobiliari. Il Comune stipula direttamente con i proprietari il contratto di locazione (della durata di due anni), concedendo poi ad un terzo soggetto l'uso dell'appartamento. Il Comune ha previsto l'azzeramento dell'Ici, la riduzione IRPEF del 40% (legge 431/98) e la riduzione dell'Imposta di registro del 30% per il proprietario che aderisce a Casabuona. Inoltre il Comune garantisce l'azzeramento dei rischi di morosità, provvedendo a corrispondere direttamente i canoni di affitto con versamenti trimestrali anticipati nonché eventuali spese di risarcimento per danni sull'immobile.

Agenzia sociale per la Locazione

**ricerca di alloggi a prezzi calmierati**

### **Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi**

2000 accessi all'ufficio emergenza casa (aprile-dicembre 2000)

120 persone hanno trovato un alloggio con CASABUONA di cui circa il 50% immigrati (aprile-dicembre 2000)

## **Documenti e ricerche recenti sull'abitazione per tutti**

**Caritas, Immigrazione - Dossier statistico 2001**, Nuova Anterem Roma, ottobre 2001. All'interno del capitolo "Inserimento socio-culturale-religioso" si trova il paragrafo dedicato all'accesso all'abitazione e strutture di accoglienza con una scheda di dati statistici aggiornati alla fine del 1999. Per ordinazioni: [www.caritasroma.it/immigrazione](http://www.caritasroma.it/immigrazione), tel. 0669886158.

**CIAC Parma, Il diritto di abitare. Le politiche abitative per immigrati: esperienze e strumenti.** Collecchio PR, 30 giugno 2001. Convegno organizzato dal CIAC, Centro Immigrazione Asilo e Cooperazione internazionale di Parma e provincia in collaborazione con l'Assessorato Servizi Sociali e Sanità della Provincia di Parma e ad alcuni Comuni del parmense. Contributi di esponenti di enti pubblici e di sindacati di inquilini, proprietari, industriali. Per informazioni: tel. 0521503440 / 0521228330.

**SUNIA, ANCAb-Legacoop, La condizione abitativa degli immigrati nel nostro paese, 2001.** Indagine condotta dall'istituto di ricerche PeopleSWG per conto del SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Affittuari) e dell'ANCAb Legacoop (Associazione Nazionale Cooperative di Abitanti). Un campione nazionale di 1000 immigrati ha affrontato un'intervista su questionario che ha toccato i temi delle condizioni abitative, delle domande di miglioramento, della fiducia nelle istituzioni e del possibile ruolo dei sindacati di inquilini. I risultati dell'indagine sono reperibili nel sito del SUNIA [www.sunia.it](http://www.sunia.it), tel. 0670495228.

**CNEL, Casa: uno spazio privato per un progetto di vita, dicembre 2000.** La relazione è stata prodotta dal gruppo di lavoro "Politiche per l'abitazione" dell'Organismo di Coordinamento per le politiche di integrazione sociale degli immigrati, istituito presso il Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro. Oltre ad una panoramica sulla condizione abitativa e le disposizioni legislative vigenti, la relazione propone dei possibili percorsi di coinvolgimento dei datori di lavoro e di identificazione di soggetti operatori sociali di intermediazione sul problema casa degli immigrati. Questo ed altri interessanti documenti sono reperibili sul sito del CNEL [www.cnel.it/immigraz.htm](http://www.cnel.it/immigraz.htm), tel. 0636921.

**Ares 2000**, 1° rapporto sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia, settembre 2000.

L'associazione Ares 2000 onlus, specializzata in ricerche sociali su fenomeni marginali o poco studiati, ha elaborato una serie di dati di varie fonti per inquadrare il fabbisogno abitativo reale degli immigrati. Il rapporto è disponibile sul sito [www.Ares2000.net](http://www.Ares2000.net), tel. 065131400.

**Giovanna Zincone** (a cura di), *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Il Mulino

Bologna, 2000. Ampio rapporto redatto nel 1999 dalla Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, istituita dall'allora Dipartimento per gli affari sociali presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il capitolo quinto è dedicato a "Casa e immigrazione" ed è corredato di una assai dettagliata bibliografia.

**ORIV**, *Quaderni di ricerca 4*, dicembre 1999. I "Quaderni" sono prodotti dall'Osservatorio

Regionale Immigrazione Veneto, istituito dall'Assessorato Politiche Flussi Migratori della Regione Veneto. Nel n. 4 è pubblicato il rapporto della ricerca: "Un modello veneto di accoglienza abitativa degli immigrati. Il percorso del Coordinamento veneto di accoglienza. Riflessioni, proposte". Testimonianza del lavoro svolto dalla fondazione nel 1997 del Coordinamento veneto di accoglienza, organismo che raccoglie associazioni e cooperative (sociali, edilizie e miste) attive sul fronte del reperimento alloggi per immigrati.

## **I promotori**

### **Asal, Associazione Studi America Latina**

Via Tacito, 10 - 00193 Roma - tel. 063235389 - fax 063235388

*asal@flashnet.it      www.armadilla.org*

L'Asal è un organismo non governativo che realizza progetti nazionali ed internazionali nei settori dell'educazione, dell'informazione e della formazione. Ha aperto a Roma da qualche anno l'Armadillo, un centro di accoglienza e di servizi per famiglie immigrate

### **Ics, Consorzio italiano di solidarietà**

Via Roma, 28 - 34100 Trieste - tel. 0403480622 - fax 0403480614 - *www.mir.it/ics*

L'Ics è un ampio consorzio di organizzazioni che, oltre a gestire dei progetti di intervento in paesi in guerra e a rischio, interviene in favore e in tutela di profughi, rifugiati e immigrati in Italia.

### **coop. La Casa per gli extracomunitari**

Via S. Michele alla Porta, 3 - 37121 Verona tel. 045596382 - fax 0458035075

*cestim@tin.it      www.cestim.org*

La cooperativa è nata per opera del Cestim, Centro studi immigrazione di Verona con lo scopo di intervenire come soggetto promotore e mediatore nel reperimento di alloggi per gli immigrati.

### **Lunaria**

Via Salaria, 89 - 00198 Roma - tel. 068841880 - fax 068841859

*antirazzismo@lunaria.org      www.lunaria.org*

Lunaria è un'associazione di consulenza e ricerca per l'economia sociale, per il volontariato e per il contrasto del razzismo e di tutte le forme di discriminazione.

### **Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste**

Avenida de la Estación, 32 - 30700 Torre Pacheco (Murcia) - Spagna

tel. 0034.968.585003 fax 0034.968.585033 - *mancom.sureste@teleline.es*

La Mancomunidad è un'amministrazione locale composta di tre comuni della regione di Murcia, che congiuntamente gestiscono tutta una serie di servizi sociali.

### **Union Française des Centres de Vacances - CRFA**

6, rue St. Etienne - 45000 Orléans - Francia

tel. 0033238.531096 fax 0033.238.420157 - *ufcv.crfa@wanadoo.fr*

L'associazione ha 90 anni di esperienza nel campo dell'animazione, della formazione socio-educativa e del tempo libero dei giovani e degli adulti. Lavora con gli immigrati per favorirne l'inserimento socio-culturale nel contesto francese.

### **Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank**

Melchiorstrasse 10 - 68167 Mannheim - Germania

tel. 0049.621.36980 fax 0040.621.35686 - *Vermietung.LudwigFrank@t-online.de*

La cooperativa è membro della Lega nazionale tedesca degli imprenditori immobiliari (GdW), un'organizzazione ombrello che riunisce diverse migliaia di imprenditori sociali per l'edilizia e la locazione popolare in tutta la Germania.

**Asal - Via Tacito 10 - 00193 Roma**

**2 0 0 1**