

fieri

rapporti di ricerca

**IL DISAGIO ABITATIVO DEGLI IMMIGRATI:
LE RISPOSTE DELL'HOUSING SOCIALE**

di
Irene Ponzo

Introduzione e Conclusioni di
Giovanna Zincone e Irene Ponzo

Questa ricerca è stata realizzata con il contributo della



Questo rapporto presenta i risultati della ricerca “Lavoratori mobili e residenze in movimento” .
La ricerca è stata condotta in partnership con la Provincia di Cuneo, L’IRES Piemonte e il Dipartimento di Scienze Sociali dell’Università di Torino.

FIERI, le cui attività istituzionali sono sostenute dalla Compagnia di San Paolo, è una rete di studi interdisciplinari, italiana e internazionale, che ha come oggetto i fenomeni migratori e l'inclusione delle minoranze straniere. Il principale obiettivo del network è quello di creare un ponte tra attività scientifica, da una parte, e decisori pubblici, operatori del sociale, media e opinione pubblica, dall'altra. Questo obiettivo viene perseguito attraverso la realizzazione di iniziative formative, l'organizzazione di convegni e seminari e la promozione di attività di ricerca orientate a individuare criticità e possibili soluzioni, anche tramite lo studio di quanto realizzato in altri contesti territoriali, in particolare a livello europeo.

Per ulteriori informazioni sulle attività di FIERI, si veda il sito web www.fieri.it.

Indice

Introduzione	di G. Zincone e I. Ponzo	p. 6
PARTE I – L'OFFERTA DI HOUSING SOCIALE PER GLI IMMIGRATI IN ITALIA		9
Capitolo 1. L'adolescenza dell'housing sociale per immigrati: in bilico tra arretratezza e maturità		14
1.1	La distribuzione spazio-temporale: la concentrazione dell'offerta	14
1.2	Gli utenti: le ragioni di un'incidenza elevata di immigrati	16
1.3	I tipi di intervento: la progressiva articolazione dell'offerta	18
1.4	Gli attori: un panorama sempre più plurale	22
1.5	I trend: un settore verso la maturità	25
Capitolo 2. Buone pratiche a confronto: strumenti, difficoltà e tendenze di esperienze di successo		29
2.1 Fondazione Casa Amica onlus		29
2.1.1	<i>I destinatari: la definizione dell'utenza tra eredità del passato e vincoli di finanziamento</i>	29
2.1.2	<i>Le attività e la struttura organizzativa: l'integrazione nel sistema locale</i>	30
2.1.3	<i>Le relazioni interorganizzative: la costruzione di una rete eterogenea</i>	34
2.1.4	<i>La dimensione economica: lo stretto nesso tra networking e fund raising</i>	35
2.2 Fondazione per l'Affitto di Cesena		37
2.2.1	<i>I destinatari: gli immigrati da minoranza a maggioranza degli utenti</i>	37
2.2.2	<i>Le attività e la struttura organizzativa: dalla gestione all'intermediazione immobiliare sociale</i>	37
2.2.3	<i>Le relazioni interorganizzative: la difficile costruzione delle partnership</i>	39
2.2.4	<i>La dimensione economica: gestione e intermediazione a confronto</i>	39
2.3 Vicini di Casa di Udine		40
2.3.1	<i>I destinatari: l'apertura agli italiani tra vincoli legislativi e pressione dei problemi</i>	40
2.3.2	<i>Le attività e la struttura organizzativa: la costruzione di un modello di intervento friulano</i>	42
2.3.3	<i>Le relazioni interorganizzative: al confine tra sperimentazione e politiche ordinarie</i>	45
2.3.4	<i>La dimensione economica: l'incertezza dei finanziamenti annuali</i>	47
2.4 Le Regole del Gioco e TRAA (Territori in Rete per l'Accesso all'Abitazione)		48
2.4.1.	<i>I destinatari: dai condomini immigrati ai residenti del quartiere</i>	48
2.4.2	<i>Le attività e gli aspetti organizzativi: un'azione multidimensionale e multilivello</i>	48
2.4.3	<i>Le relazioni interorganizzative: la costruzione di una rete composita</i>	52
2.5. Le buone pratiche in sintesi: i tratti ricorrenti dell'housing sociale per immigrati		53

PARTE II – L’OFFERTA DI HOUSING SOCIALE PER GLI IMMIGRATI NEL CUNEESE	55
Capitolo 3. Gli immigrati in cerca di casa: domanda e offerta abitativa	57
3.1 La domanda abitativa degli immigrati: il bisogno di una sistemazione stabile	57
3.2 Lo sviluppo dell’offerta abitativa tra attivismo del privato sociale cattolico e finanziamenti regionali	59
Capitolo 4. Gli attori dell’housing sociale	68
4.1 I network dell’abitare e la fragilità della cooperazione sovra-comunale	68
4.2 I giudizi delle imprese sull’housing sociale	70
4.2.1 <i>Il campione di imprese</i>	71
4.2.2 <i>Inserimento abitativo dei dipendenti e politiche di housing sociale</i>	73
Conclusioni di G. Zincone e I. Ponzo	76
Bibliografia	80
Allegato 1 – Il questionario della survey alle imprese	82
Allegato 2 – Il questionario della survey alle organizzazioni di housing sociale in Italia	85
Allegato 3 – Schede degli interventi di housing sociale per immigrati	87

Introduzione

Immigrazione e housing sociale sono temi che occupano una posizione di crescente rilievo nell'agenda politica, sia a livello centrale che locale, ma raramente vengono affrontati congiuntamente, sebbene l'accesso alla casa sia un fattore chiave dei processi di integrazione. Secondo il Censis (2004), per esempio, una condizione abitativa inadeguata è una ragione di disagio sociale anche quando gli immigrati dispongono di un regolare permesso di soggiorno e di un lavoro stabile¹. Inoltre la competizione tra immigrati e nazionali su una risorsa scarsa ha dato luogo a tensioni. L'inserimento abitativo degli immigrati richiede perciò un'attenzione particolare da parte di ricercatori e *policy makers*.

Alla luce di queste considerazioni abbiamo deciso di approfondire le dinamiche dell'housing sociale per immigrati in Italia con l'obiettivo di fornire strumenti utili a chi è chiamato a costruire interventi e politiche. Abbiamo cercato di evidenziare vantaggi e svantaggi delle diverse soluzioni, fornendo anche dettagli operativi.

In questa ricerca abbiamo fatto riferimento all'ampia definizione di housing sociale del CECODHAS (*Comité Européen de Coördination de l'Habitat Social*) (2005), l'organizzazione europea degli operatori del settore. Abbiamo considerato gli interventi che prevedono l'assegnazione di una sistemazione abitativa e i servizi orientati ad agevolare l'inserimento abitativo, sviluppati sia dal pubblico che dal non profit, purché forniti a un costo inferiore a quello di mercato e rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il loro bisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche o per una specifica difficoltà di incontro tra domanda e offerta.

Rispetto a questa definizione di housing sociale, nel corso della ricerca non solo abbiamo ristretto l'obiettivo rispetto target, ma abbiamo concentrato l'attenzione sugli interventi più innovativi trascurando le politiche abitative ordinarie, come l'edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata, il fondo sociale per l'affitto e le agevolazioni mutuo prima casa². Abbiamo anche escluso la prima accoglienza e l'accoglienza a bassa soglia, così chiamata perché garantisce l'accesso il più possibile immediato e facilitato a un posto letto per la notte. Il nostro principale obiettivo consisteva infatti nel capire in quale direzione si stesse muovendo l'housing sociale per immigrati, contraddistinto negli ultimi anni da un forte fermento, e individuare possibili utili indirizzi. Abbiamo quindi concentrato l'attenzione su ciò che di nuovo si è sviluppato negli ultimi decenni, ossia su quel pezzo di housing sociale meno conosciuto e meno analizzato.

Questa analisi si è articolata in tre principali fasi. Una prima fase ha riguardato l'esame degli interventi di housing sociale per immigrati sviluppati in Italia. Come vedremo, lo stato centrale non ha prodotto particolari politiche in questo settore per gli immigrati – ad eccezione dei centri di prima accoglienza, istituiti però venti anni fa e comunque esclusi dalla nostra analisi. La nostra ricerca ha finito così per concentrarsi sugli interventi a livello locale. Abbiamo rilevato che solo una parte minoritaria degli interventi è indirizzata esclusivamente agli immigrati. Uno dei trend consiste infatti nella progressiva apertura a tutta la popolazione di iniziative un tempo riservate a stranieri.

Abbiamo poi esaminato nel dettaglio il funzionamento di alcune esperienze ritenute particolarmente significative sviluppate a Bergamo, Reggio-Emilia, Cesena e Udine, analizzando non solo i contenuti dei servizi offerti, ma anche gli aspetti economici e le relazioni inter-organizzative tra diversi attori del territorio. Gli interventi oggetto di approfondimento vanno dall'intermediazione immobiliare sociale, che mira ad agevolare l'incontro tra domanda e offerta abitativa sul mercato privato, alla gestione integrata di immobili, che coniuga la tradizionale gestione immobiliare (firma dei contratti, suddivisione delle spese condominiali, gestione della manutenzione ordinaria, ecc.) con l'attenzione agli aspetti sociali; dall'educazione

¹ Sullo svantaggio abitativo degli immigrati in Italia si vedano Tosi (2004); Istat (2005); Menonna (2006); Augustoni (2008), Barban e Dalla Zuanna (2008); Caritas-Migrantes (2009); Ponzio (2009a e 2009 b).

² Per un'analisi delle politiche abitative ordinarie in Italia e della loro evoluzione in una prospettiva di comparazione europea si veda Baldini 2010.

all'inquilinato, orientata a promuovere relazioni di vicinato positive e sostenere la risoluzione dei problemi tra condomini, all'accompagnamento all'abitare indirizzato a supportare la corretta conduzione dell'alloggio e l'impostazione dei rapporti con amministratori, locatori e vicini di casa. Questa analisi ha un duplice obiettivo: esaminare nel dettaglio difficoltà, soluzioni e potenzialità dell'housing per immigrati a partire da alcune esperienze di successo e favorire la circolazione di idee, strumenti e dispositivi che possano sostenere lo sviluppo di iniziative innovative in questo settore.

Infine, abbiamo analizzato quanto accade nella provincia di Cuneo, sia sul fronte della domanda abitativa proveniente dagli immigrati che su quello dell'offerta di housing sociale. Dal momento che nel Cuneese l'innovazione di questo settore di *policy* è agli inizi, abbiamo ampliato l'oggetto di analisi, includendo anche l'accoglienza di emergenza e a bassa soglia. In questa fase abbiamo coinvolto attivamente nel progetto gli stakeholders locali tramite una Commissione mista di studiosi e soggetti provenienti dal settore pubblico, privato e non profit. Hanno partecipato alla Commissione il Dipartimento di Scienze Sociali dell'Università di Torino, l'Ires Piemonte e la Provincia di Cuneo, partner di FIERI in questa ricerca, diversi Comuni e Consorzi socio-assistenziali, soggetti del terzo settore, sindacati dei lavoratori e dei proprietari di immobili, la Coldiretti e la Confindustria cuneesi e, naturalmente, la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo che ha sostenuto questa ricerca. Questa Commissione mista ha contribuito a identificare i bisogni abitativi degli immigrati e gli interventi esistenti nella provincia. Ha inoltre rappresentato un'importante occasione di *networking*, che ci auguriamo venga proseguita anche dopo la fine del progetto. Sempre con l'obiettivo di valorizzare il ruolo e l'opinione degli stakeholders del territorio, abbiamo effettuato una survey rivolta alle aziende cuneesi per acquisire giudizi su possibili soluzioni di housing sociale che prevedano un coinvolgimento diretto delle imprese. Dato l'obbligo per i datori di lavoro di attestare la disponibilità di un alloggio adeguato da parte dei loro dipendenti stranieri al momento della stipula del contratto di soggiorno (L. 189/2002), abbiamo infatti supposto che una parte di imprese private potesse avere interesse allo sviluppo di interventi di housing sociale sul territorio provinciale ed essere disponibile a contribuirvi in qualche modo.

Nel corso della ricerca abbiamo utilizzato strumenti di indagine differenziati. Abbiamo fatto ricorso a metodi sia quantitativi, come i questionari, che qualitativi, come le interviste semi-strutturate. I diversi metodi, così come le modalità di selezione dei casi, sono illustrati nel dettaglio all'inizio di ciascuna Parte del rapporto. A questi strumenti più tradizionali, abbiamo affiancato il confronto all'interno della suddetta Commissione mista che, oltre a contribuire all'analisi del territorio cuneese, ha selezionato le esperienze di successo divenute oggetto di approfondimento, di cui si è detto sopra. Nel corso di questa operazione si sono cercati di esplicitare i criteri di scelta utilizzati, così da contribuire alla definizione dei parametri che possono identificare una buona pratica in questo settore di *policy*.

I risultati della ricerca sono illustrati nei successivi capitoli, articolati in due parti: la prima dedicata alle diverse iniziative di housing sociale identificate sul territorio nazionale, la seconda centrata sul Cuneese. La prima si apre con l'analisi di quasi ottanta interventi individuati nelle diverse regioni italiane. Segue l'esame dettagliato delle buone pratiche selezionate dalla Commissione mista, dalla cui analisi comparata si cerca poi di trarre alcune riflessioni più generali su strumenti, difficoltà e tendenza dell'housing sociale per immigrati in Italia. La seconda sezione inizia con un breve paragrafo sulla domanda abitativa espressa dagli immigrati nel Cuneese, per passare poi alla ricostruzione degli interventi e dei network sull'housing sociale sviluppatasi sul territorio provinciale. La sezione si chiude illustrando quanto emerso dalla survey rivolta alle aziende cuneesi. In allegato, oltre agli strumenti di ricerca utilizzati, sono state inserite le schede relative ai diversi interventi individuati, costruite tramite una sintesi dai questionari compilati dalle organizzazioni interpellate. Senza la loro collaborazione questa ricerca non sarebbe stata possibile e sentiamo quindi il dovere di ringraziarle.

Giovanna Zincone e Irene Ponzio

PARTE I
L'OFFERTA DI HOUSING SOCIALE PER GLI IMMIGRATI IN ITALIA

Negli ultimi decenni l'housing sociale ha subito in Italia una progressiva articolazione, rispetto alla quale l'immigrazione ha ricoperto un'importante funzione di stimolo. Nella prospettiva di comprendere meglio questi processi, la prima Parte del rapporto è dedicata all'analisi degli interventi di housing sociale rivolti almeno in parte a lavoratori immigrati e alle loro famiglie avviati nelle diverse regioni italiane. L'obiettivo è duplice: da una parte, evidenziare i trend e i tratti distintivi di questo settore di *policy* e, dall'altra, identificarne alcuni meccanismi di funzionamento e favorire processi di apprendimento tramite l'approfondimento di alcune esperienze significative. Dati questi obiettivi, abbiamo deciso di tralasciare nella nostra analisi le politiche abitative ordinarie, per concentrarci sui nuovi modelli di interventi, come illustrano i box che seguono.

L'oggetto della ricerca 1

Le categorie di intervento analizzate

Nel corso dello studio abbiamo considerato gli attori collettivi organizzati, pubblici, privati e no-profit che, a qualsiasi titolo e quali che siano le previsioni formali circa la distribuzione di competenze e poteri, sono intervenuti nel settore dell'housing sociale, avviando interventi a sostegno dell'inserimento abitativo dei lavoratori immigrati e delle loro famiglie (Bobbio 1997).

Nell'Introduzione, nel definire il settore dell'housing sociale abbiamo fatto riferimento alla proposta del CECODHAS considerando sia l'assegnazione di una sistemazione abitativa (stabile o temporanea), sia servizi orientati a favorire un inserimento abitativo positivo. Stando a tale definizione, il campo di studio è estremamente ampio. Dal momento che il nostro obiettivo è quello di capire in quale direzione si stia muovendo questo settore, ci siamo concentrati sul "nuovo". Abbiamo perciò escluso dalla rilevazione due ampie categorie di intervento:

- ✓ Le politiche abitative ordinarie (edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata, fondo di sostegno per l'affitto, agevolazioni mutuo prima casa). Questi tipi di interventi sono stati tuttavia considerati quando coniugati con altre azioni più innovative, oggetto della ricerca (es. accompagnamento all'abitare, portierato sociale, ecc.)
- ✓ Gli interventi rivolti esclusivamente all'informazione, all'orientamento o all'erogazione di contributi, e quelli di accoglienza a bassa soglia o prima accoglienza. Seppur consapevoli del ruolo fondamentale che queste iniziative svolgono nell'inserimento abitativo degli immigrati, la scelta di non considerarli nella ricerca è stata dettata sia dalla loro natura poco innovativa, per cui avrebbero contribuito in maniera marginale a identificare i *trends* nel settore di *policy* considerato, sia dalla loro elevata numerosità che ne rende la rilevazione sistematica estremamente onerosa (per farsi un'idea della capillare diffusione di questi interventi, basti pensare al numero di Caritas che in Italia offrono questo tipo di servizi). Anche in questo caso, gli interventi sono stati censiti quando associati ad altri tipi di azioni considerate dalla ricerca.

L'oggetto della ricerca 2

I target considerati

Come spiegato in precedenza, nella ricerca ci siamo concentrati su iniziative di housing sociale rivolte almeno in parte ai *lavoratori* immigrati e alle loro famiglie, ossia a persone straniere che sono inserite nel mercato del lavoro, benché sovente percepiscano redditi bassi, abbiamo impieghi precari o siano temporaneamente disoccupate; persone cioè che non si trovano in una situazione di grave marginalità sociale ma che, nonostante ciò, non riescono ad accedere al mercato abitativo. Abbiamo quindi escluso dalla rassegna:

- ✓ Le iniziative con una quota di stranieri tra gli utenti inferiore al 6,5%, ossia più bassa dell'incidenza degli immigrati sulla popolazione nel 2009, anno della rilevazione (Istat 2009).
- ✓ Gli interventi rivolti a soggetti con un particolare status giuridico, destinatari in genere di programmi di intervento dedicati (es. vittime della tratta, richiedenti asilo, minori non accompagnati).
- ✓ Le misure residenziali destinate a soggetti contraddistinti da particolari criticità, per cui l'intervento abitativo si inserisce in un più ampio progetto di inserimento sociale (ex-detenuti, ex-tossicodipendenti, minori, madri sole, malati psichiatrici, ecc.).
- ✓ Gli interventi abitativi rivolti ai rom che, come nel caso precedente, si inseriscono in genere in un più ampio progetto di inclusione sociale e sono focalizzati esclusivamente su questa comunità, mostrando una spiccata specificità.

Naturalmente, laddove le suddette popolazioni rappresentavano solo una parte del target, gli interventi sono stati comunque considerati.

L'oggetto della ricerca 3 L'unità di analisi

L'unità di analisi della ricerca è rappresentata dal "progetto". Con questo termine intendiamo un intervento di housing sociale promosso dal medesimo soggetto collettivo (pubblico, privato o non profit), anche se realizzato su uno o più territori e con partner differenti nei diversi contesti, purché mantenga i medesimi contenuti. Ogni progetto può prevedere una o più azioni integrate tra loro, ossia intese, presentate e implementate congiuntamente.

Abbiamo inoltre considerato solamente gli interventi ancora attivi nel 2009 (anche solo per un mese) o avviati in quello stesso anno, almeno per quanto riguarda i lavori di costruzione/ristrutturazione laddove previsti.

Proviamo a fare alcuni esempi. "Casa a Colori" è un marchio collettivo, promosso da Consorzio "Villaggio Solidale" e contraddistinto dall'ospitalità temporanea di buona qualità a prezzi contenuti, il forte legame con il territorio circostante, la stretta collaborazione con altre realtà locali e l'integrazione di diversi target. Nel corso della ricerca sono state censite 3 "Case a Colori", a Padova, Dolo e Modena, ciascuna promossa e gestita da soggetti differenti; pertanto, sono state trattate come progetti distinti. Al contrario, le "Agenzie Sociali per l'Abitazione" avviate da Vicini di Casa in 8 Ambiti socio-assistenziali della provincia di Udine sono state analizzate come un singolo progetto, dato che il soggetto promotore è il medesimo negli 8 casi. La stessa cosa è avvenuta nel caso di Alisei ong, che ha avviato cantieri di autocostruzione in molte regioni italiane. Fa eccezione l'esperienza umbra "Un tetto per tutti", promossa insieme ad Alisei cooperativa. In sintesi, se il promotore e i contenuti rimangono invariati, il progetto viene considerato unico e semplicemente riferito a più aree territoriali, anche quando le partnership variano. Quando invece i promotori o i contenuti cambiano, gli interventi sono considerati separatamente.

Una volta stabilita l'unità di analisi, abbiamo chiesto alle organizzazioni che gestivano progetti di housing sociale rivolti almeno in parte a immigrati di compilare un questionario, come illustrato nel box che segue. In totale sono stati individuati **79 progetti**.

I metodi di ricerca utilizzati

Per identificare le iniziative di housing sociale rivolte a immigrati sviluppate nelle diverse regioni italiane si è fatto ricorso alla rassegna della letteratura*, all'analisi dei siti internet su questo tema e a interviste a testimoni privilegiati utilizzando il metodo *snowball*, ossia chiedendo a esperti nazionali di indicare altri soggetti a livello regionale ed eventualmente locale informati su questo settore di *policy*. Successivamente, è stato inviato alle organizzazioni così individuate un questionario da compilare relativo alle loro attività e all'utenza immigrata, con risposte sia chiuse che aperte (Allegato 1). Laddove è stato necessario, si è fatto ricorso a interviste telefoniche.

Le esperienze oggetto di approfondimento, illustrate nel capitolo 2, sono stati invece selezionate dalla Commissione mista composta da studiosi e *stakeholders* provenienti dal settore privato, dalla pubblica amministrazione e dal privato sociale istituita nel Cuneese (cfr. Introduzione) tenendo conto dei seguenti elementi.

- ✓ Si sono individuate iniziative che agissero su contesti territorialmente frammentati, ossia articolati in centri urbani di medie-piccole dimensioni, sovente trascurati nell'analisi dell'housing sociale e dell'inserimento abitativo degli immigrati.
- ✓ La selezione delle esperienze è inoltre avvenuta sulla base di alcuni tratti ritenuti distintivi delle *buone pratiche* nel settore dell'housing sociale, quali:
 - il mix sociale tra i destinatari
 - l'innovatività organizzativa
 - il coinvolgimento del settore privato
 - l'attenzione per le attività di accompagnamento all'abitare

Una volta individuate le esperienze da approfondire, si è provveduto a raccogliere documenti ed effettuare interviste semi-strutturate con responsabili e operatori di ciascun intervento. L'analisi effettuata su documenti e interviste è stata di natura qualitativa.

* Tra i principali testi utilizzati come base per identificare le organizzazioni attive nel campo dell'housing sociale ricordiamo: F. Prizzon, L. Ingaramo, M. Bagnasacco, *Housing sociale: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, SiTi, 2007; M. Golinelli, *Le tre case degli italiani*, Milano, ISMU, Franco Angeli, 2008; Censis, *Attività di monitoraggio delle politiche abitative realizzate o in corso di realizzazione in favore degli immigrati nelle regioni del Centro Nord. Rapporto finale*, Roma, Censis, 2005. L'unico testo con uno specifico focus sugli stranieri è il testo del Censis che, rispetto alla nostra ricerca, ha tuttavia adottato un focus più ampio sia rispetto ai tipi di intervento, sia rispetto al target.

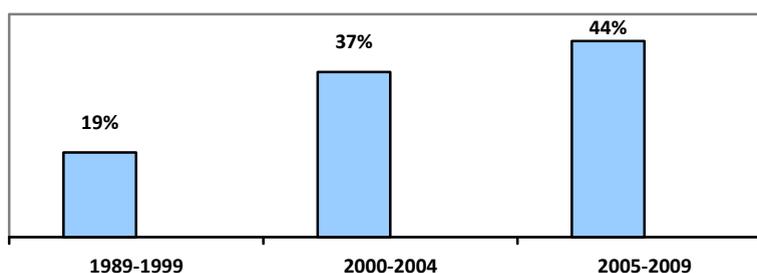
CAPITOLO 1

L'ADOLESCENZA DELL'HOUSING SOCIALE PER IMMIGRATI: IN BILICO TRA ARRETRATEZZA E MATURITÀ

1.1 La distribuzione spazio-temporale: la concentrazione dell'offerta

Osservando la **distribuzione temporale** degli interventi individuati nel corso della ricerca, emerge *un forte dinamismo dell'offerta di housing sociale per immigrati*: la gran parte delle iniziative sono state avviate nell'ultimo decennio, con un picco negli ultimi cinque anni.

Fig.1 - Anno di avvio dei progetti

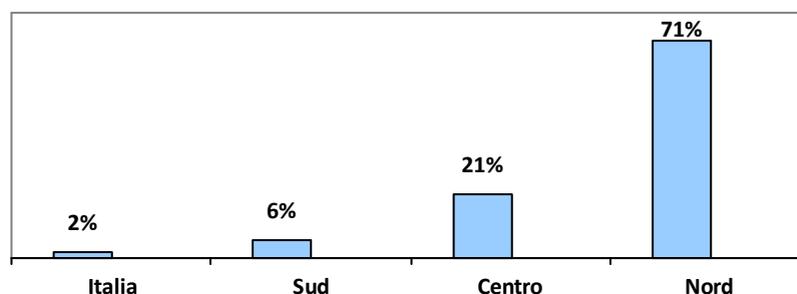


Mancate risposte: 0 su 79

Se gli anni Novanta potevano essere considerati anni di sperimentazione in questo settore, l'ultimo decennio può essere visto come un percorso verso la maturità, che tuttavia è ancora da venire. A fronte di un forte dinamismo a livello locale, quello dell'housing sociale rimane infatti un settore scarsamente istituzionalizzato, dove la normativa è poco sviluppata e in cui la principale innovazione di rilievo negli ultimi anni è rappresentata dalla promozione di fondi immobiliari locali ad opera del Piano Casa (L. 133/2008, art. 11), che è comunque parte di una legge finanziaria, non di una legge quadro di settore. Si tratta per certi aspetti di un settore "a più velocità", con un livello locale contraddistinto da un'accentuata vitalità e il livello centrale in ritardo, ricalcando in parte le dinamiche che contraddistinguono lo sviluppo delle politiche di integrazione degli immigrati in Italia (Zincone 2006; Caponio 2006). La nostra indagine ha finito così per concentrarsi sul livello locale, ad eccezione di qualche iniziativa che investe l'intero territorio nazionale, non promossa comunque dal governo centrale, come spiegheremo meglio più avanti.

Il dato relativo alla **distribuzione territoriale** delle iniziative censite mostra come la gran parte di esse si collochi nelle regioni del Centro-Nord.

Fig.2 - Distribuzione territoriale dei progetti



Mancate risposte: 0 su 79

Questa concentrazione territoriale è probabilmente dovuta alla più alta incidenza di residenti stranieri in queste aree del paese (Istat 2009) e al maggior attivismo delle amministrazioni locali e del privato sociale nel settore delle politiche di integrazione (Caponio 2006). Il numero più elevato di progetti si registra in Emilia Romagna (19% dei progetti) e Toscana (18%), seguite dalla Lombardia (14%) e dal Veneto (14%). Stupisce invece l'assenza di progetti in Liguria, peraltro tradizionalmente poco attiva nello sviluppo di soluzioni di housing sociale per gli immigrati (Censis 2005).

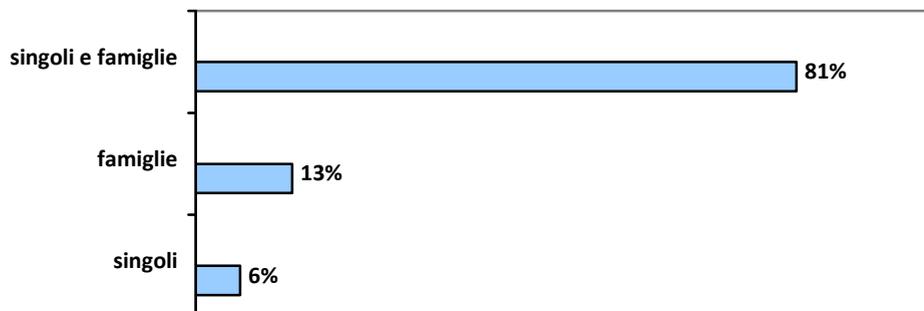
Nel Sud Italia, gli interventi in campo abitativo, oltre a essere meno numerosi, mostrano raramente tratti innovativi: si tratta per lo più strutture di prima accoglienza e sportelli di informazione e orientamento, esclusi dalla nostra ricerca. Si sono inoltre registrati diversi interventi rivolti a richiedenti asilo, anch'essi però non considerati da questo progetto. Possiamo quindi affermare che la bassissima quota di progetti censiti al Sud è anche frutto dell'oggetto di analisi di questo studio, orientato a individuare gli interventi di carattere innovativo e comunque non dedicati a stranieri con un particolare status giuridico (cfr. box precedenti).

Se guardiamo al raggio d'azione degli interventi, scopriamo che i progetti individuati in questa ricerca sono di carattere prevalentemente locale: solamente 2 progetti, ossia l'autocostruzione di Alisei ong e "La casa, uno strumento di integrazione e stabilità" della Federazione delle Chiese Evangeliche, hanno come raggio d'azione l'intero paese, sebbene l'intensità del loro intervento non sia omogenea su tutto il territorio nazionale. Il 34% dei progetti censiti non supera invece i confini comunali, il 46% interessa un ambito sovra-comunale (provincia, comprensorio, distretto, ambito socio-assistenziale, ecc.) e solo il 18% agisce in ambito regionale o comunque interviene su più di una provincia. Di questi ultimi, soltanto 3 travalicano i confini regionali e interessano due regioni: Cooperativa "SOS Casa" (Veneto e Toscana), "Abitare i diritti" (Campania e Puglia), "In casa d'altri" (Campania e Umbria). Possiamo dunque affermare che *la tendenza sia quella di sviluppare interventi di housing sociale che trascendono i confini municipali, ma superano raramente l'ambito provinciale.*

1.2 Gli utenti: le ragioni di un'incidenza elevata di immigrati

La composizione del target riflette l'evoluzione della presenza straniera in Italia, contraddistinta da tempo di un'elevata quota di famiglie, aumentata in seguito ai ricongiungimenti e ai matrimoni contratti dagli immigrati in Italia.

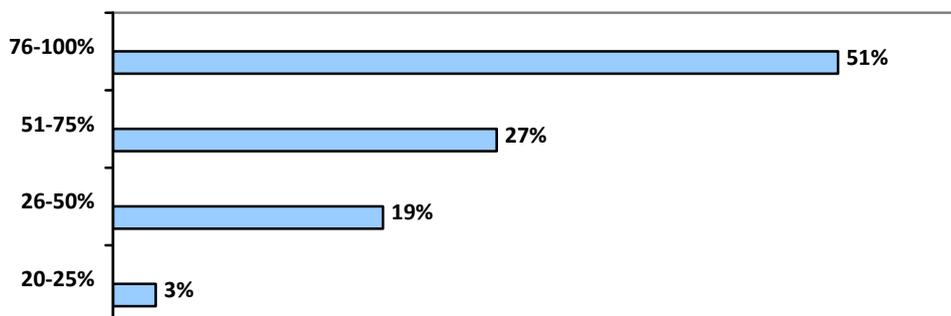
Fig.3 - Composizione dell'utenza



Mancate risposte: 0 su 79

Come si è detto, nel selezionare gli interventi abbiamo posto il limite minimo del 6,5% di presenza straniera tra l'utenza. Tuttavia, negli interventi censiti gli immigrati rappresentano almeno il 20% degli utenti e in genere superano e di molto questa quota, come mostra la figura sottostante.

Fig. 4 - Percentuale di stranieri tra gli utenti



Mancate risposte: 6 su 79

Le ragioni della forte presenza di immigrati tra gli utenti paiono essere molteplici. In primo luogo, è noto che l'incidenza della vulnerabilità e del disagio abitativo sono maggiori tra gli immigrati rispetto agli autoctoni (Istat 2005; Makno-Ministero dell'interno 2007). Gli immigrati, infatti, percepiscono in genere redditi minori degli autoctoni e, vivendo per lo più in affitto ed essendo concentrati nelle città, sono stati maggiormente colpiti dall'aumento dei canoni di locazione che si è registrato nel decennio precedente lo scoppio dell'attuale crisi economica e che ha interessato soprattutto le aree urbane (Nomisma 2007). A ciò si aggiungono la forte diffidenza dei proprietari nei confronti di inquilini stranieri (Ponzo 2009; Comitato Oltre il razzismo 2000) e gli atteggiamenti speculativi di alcuni locatori, che hanno indotto l'Eurispes (2007) a stimare una maggiorazione del canone del 20-25% nel caso degli stranieri a parità di tipo di immobile affittato. Gli immigrati hanno dunque più necessità di rivolgersi a soggetti pubblici e non profit per ottenere una sistemazione adeguata.

Accanto a fattori legati alla domanda, esistono probabilmente anche fattori legati all'offerta. Un possibile spiegazione, che non emerge però come molto rilevante dai dati empirici, potrebbe essere ricondotta all'eredità di *policy*, ossia all'inerzia dell'approccio adottato all'inizio dell'attività dagli operatori di housing sociale. Gli interventi nati negli anni Novanta, quando il disagio abitativo riguardava una quota inferiore di autoctoni rispetto ad oggi, erano di frequente dedicati esclusivamente agli stranieri. Nel tempo avrebbero potuto mantenere tale orientamento per inerzia, grazie a framework e procedure consolidate o ai canali utilizzati per entrare in contatto con i destinatari. Come si è detto, l'effetto dell'eredità di *policy* non pare tuttavia molto accentuato: dei 15 interventi avviati negli anni Novanta, quelli con una percentuale di immigrati tra gli utenti compresa tra il 75% e il 100% è del 60%, ossia di poco superiore alla media del 51% (Fig. 4).

Proviamo dunque a concentrarci sugli interventi rivolti *unicamente* agli immigrati, pari al 29% del totale³. Di nuovo l'eredità di *policy* non riesce a spiegare l'orientamento esclusivo agli stranieri: solo 2 dei 15 interventi nati negli anni Novanta sono riservati agli immigrati. *La principale spiegazione parrebbe piuttosto riconducibile ai vincoli di finanziamento*. Purtroppo, i dati raccolti sugli aspetti economici sono in genere poco precisi e non sempre è possibile determinarne con certezza le fonti di finanziamento. Ma l'ipotesi sembra tenere. Su 15 progetti dedicati esclusivamente agli stranieri, almeno 11 sono riconducibili a finanziamenti destinati all'integrazione degli immigrati: 1 progetto è stato almeno inizialmente finanziato dal Fondo nazionale per le politiche migratorie istituito dalla L. 40/1998⁴; 5 sono stati finanziati con Fondo per l'inclusione sociale degli immigrati 2007, noto come Bando Ferrero⁵; 3 sono stati finanziati dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali, di cui 2 avviati nel 2008 e quindi quasi sicuramente riconducibili al suddetto bando; 1 è stato sostenuto dall'Unar.

Potremmo quindi affermare che il governo centrale influenza gli interventi locali di housing sociale – nel caso specifico, la composizione dell'utenza – attraverso quelle che Luigi Bobbio (1997) definisce “leggi opportunità”, che offrono cioè opportunità (di finanziamento) che gli attori locali possono decidere se cogliere o meno, più che tramite “leggi vincolo”, che impongono una normativa a cui adeguarsi. Si tratta comunque di “opportunità vincolanti”, di finanziamenti che impongono delle condizioni, finendo per orientare l'azione a livello locale.

Va inoltre sottolineato che i finanziamenti citati sopra non hanno nulla a che fare con le politiche abitative. Tale situazione è in parte dovuta alla scarsa istituzionalizzazione delle politiche abitative in Italia di cui si è detto sopra, per cui l'housing sociale viene in genere costruito con “altri mezzi”: gli interventi vengono costruiti dal basso, dai soggetti attuatori, utilizzando risorse provenienti da settori di *policy* differenti. Questa situazione contribuisce a rendere la formulazione delle politiche locali di housing sociale poco attrezzata e rischia di generare effetti non voluti dal legislatore.

L'orientamento esclusivo degli interventi agli immigrati è un esempio delle scelte controcorrente e forse inopportune che questo patchwork di risorse può produrre. Il trend pare infatti andare in direzione opposta, con il passaggio da un'utenza composta esclusivamente da stranieri a un'utenza mista, che comprende anche gli italiani, come è avvenuto per il 18% dei progetti individuati. Nei questionari compilati dalle organizzazioni contattate non vengono in genere spiegate le ragioni di questo cambiamento. Rifacendoci all'analisi delle buone pratiche illustrata nel successivo capitolo (cfr. cap. 2), possiamo tuttavia supporre che

³ Si precisa che 2 di questi progetti sono rappresentati da azioni per limitare la xenofobia, che hanno perciò come beneficiari gli immigrati (entrambi i promotori hanno infatti segnalato nel questionario il 100% di utenza straniera), ma un target composto da autoctoni.

⁴ La legge Turco-Napolitano aveva previsto l'istituzione del Fondo nazionale per le politiche migratorie (art. 45), il cui funzionamento era disciplinato dal Regolamento di attuazione (D.P.R. n. 394 del 31 agosto 1999). Nel 2001, il Fondo nazionale per le politiche migratorie è stato fatto confluire nel Fondo nazionale per le politiche sociali e dal 2003 è stato soppresso il vincolo di destinazione della quota destinata all'immigrazione. In seguito a quest'ultimo provvedimento la decisione relativa all'entità del finanziamento da destinare agli interventi a favore degli stranieri è stata trasferita alle Regioni, come si spiegherà meglio più avanti.

⁵ Articolo 1, comma 1267 della L. 27.12.2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

sia il risultato di un duplice processo. Da un lato, con il radicamento degli immigrati sul territorio, le famiglie straniere esprimono domande abitative sempre più simili a quelle degli italiani, rivolgendosi all'housing sociale a seguito della perdita del lavoro o della rottura del nucleo familiare. Dall'altro lato, si è registrato un progressivo estendersi della vulnerabilità abitativa tra gli italiani. L'interazione di questi due processi ha finito per ridurre il gap tra domande degli autoctoni e degli immigrati, favorendo l'orientamento dei progetti di housing sociale verso un'utenza mista.

1.3 I tipi di intervento: la progressiva articolazione dell'offerta

Come abbiamo illustrato in precedenza, ciascuno dei progetti censiti può comprendere una o più azioni, ragione per cui i progetti sono 79, mentre le azioni complessive ammontano a 179⁶.

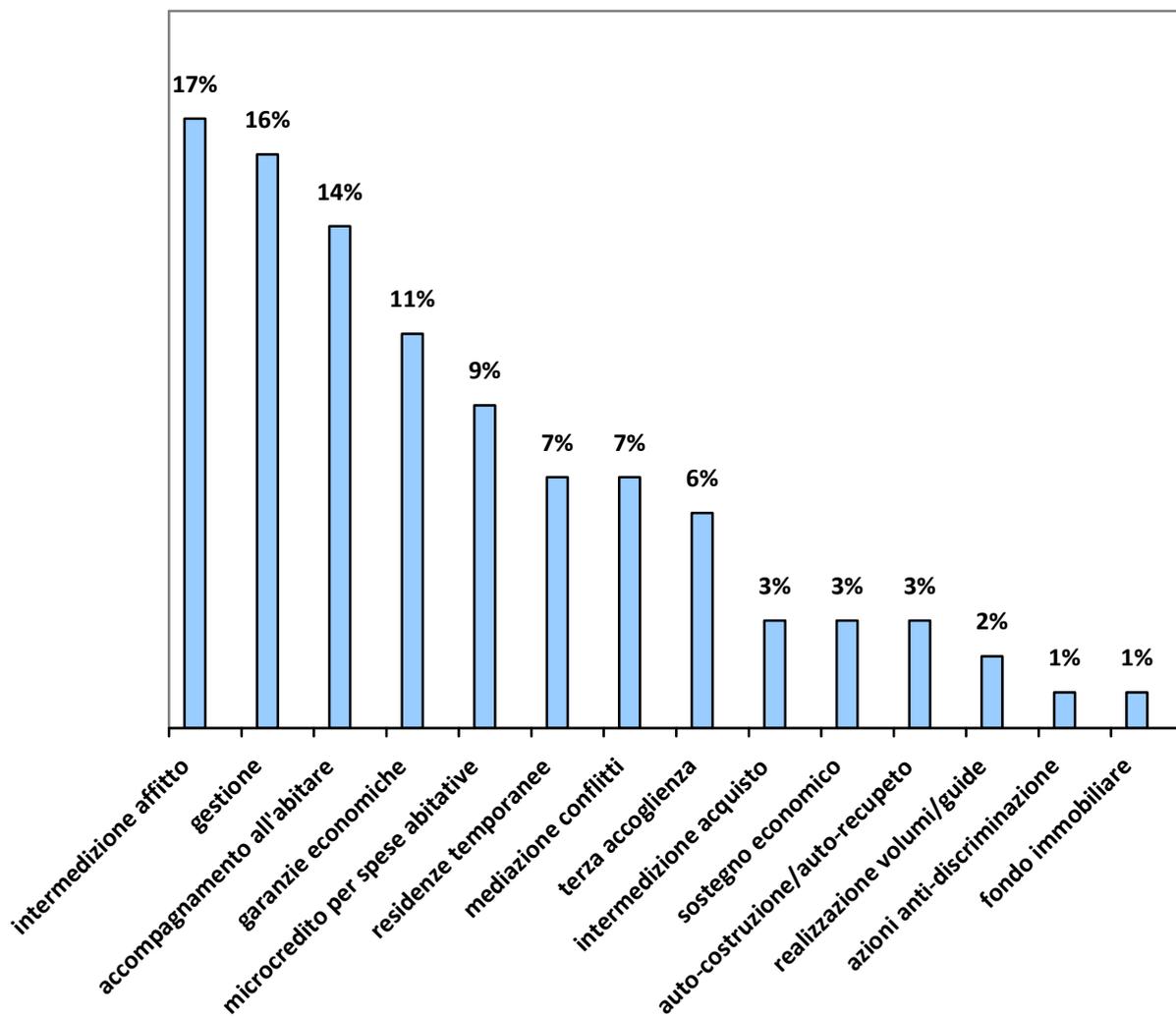
Come si può vedere dalla figura sottostante, l'azione più diffusa è quella dell'**intermediazione tra domanda e offerta di alloggi in locazione** (30 azioni su 179 censite, 17%), orientata ad agevolare l'incontro tra inquilini e proprietari sul mercato privato. L'intermediazione immobiliare sociale ha iniziato a diffondersi in Italia dall'inizio degli anni Novanta, sovente proprio con l'obiettivo di consentire agli immigrati di superare le diffidenze dei proprietari. Sebbene oggi questo tipo di attività sia in genere rivolta a tutta la popolazione, continua a risultare particolarmente efficace nei confronti degli immigrati, che rappresentano sovente una larga quota dell'utenza, nettamente superiore al 50%. Sono infatti ancora molte le famiglie straniere che, pur avendo redditi sufficienti per accedere a una casa adeguata alle loro esigenze, continuano ad avere difficoltà a causa della discriminazione nei loro confronti (Ponzo 2009). Al fine di rendere l'azione di intermediazione più efficace, spesso si cerca di incentivare l'offerta abitativa tramite l'offerta di **garanzie economiche** ai proprietari, per tutelarli contro l'eventuale morosità degli inquilini e/o possibili danni agli immobili (su 19 azioni di garanzia censite, 13 si accompagnano all'attività di intermediazione). Più rare sono invece le misure di sostegno alla domanda abitativa, come l'erogazione di **sostegni economici**⁷ (in 6 casi su 6 sono associati all'intermediazione) e di **microcrediti per sostenere le spese abitative**, in particolare quelle di ingresso nell'abitazione come caparra, allacciamenti utenze, ecc. (in 6 casi su 17 sono associati all'intermediazione).

Differente è l'**intermediazione per l'acquisto di immobili**, in cui non vi è in genere necessità di incentivare i proprietari a vendere, quanto piuttosto di offrire una consulenza agli acquirenti per proteggerli da speculazioni e truffe. La destinazione di questa attività agli immigrati è ancora più evidente rispetto alla locazione, perché serve all'acquirente che conosce poco la normativa e le prassi che regolano la compravendita e ha difficoltà a comprendere il contenuto dei contratti per la limitata conoscenza della lingua nazionale. Gli immigrati, infatti, rappresentano sempre più del 50% degli utenti e in 4 casi su 6 sono almeno il 90%.

⁶ Va specificato che la domanda del questionario relativa a questo aspetto era una domanda aperta, in cui era possibile descrivere liberamente le diverse attività svolte. Si è poi intervenuti con una codifica ex-post che ha prodotto la classificazione che segue (cfr. Fig. 5). Questa procedura, da un lato rischia di produrre stime quantitative più imprecise, perché alcune organizzazioni possono aver tralasciato alcune attività, dall'altro risulta più ricca dal punto di vista qualitativo e maggiormente capace di cogliere le differenze tra i vari interventi

⁷ Come si è detto in precedenza, i progetti orientati al solo sostegno economico sono stati tralasciati, a meno che non siano complementari ad altri tipi di azione.

Fig. 5 - Tipi di azioni



Mancate risposte: 0 su 79

Una diffusione simile all'intermediazione immobiliare sociale si registra per la **gestione sociale di immobili** affittati a canoni calmierati (16%, 28 su 179 azioni censite). In questo caso, la gestione del patrimonio di alloggi si accompagna a un'azione di sostegno agli inquilini, che può assumere varie forme, dall'accompagnamento all'abitare, alla mediazione dei conflitti, al supporto verso l'autonomia abitativa. Nella gestione sociale di immobili abbiamo fatto confluire anche l'affitto di appartamenti a famiglie in via transitoria, in attesa che si inseriscano nel mercato privato: di fatto, l'occupazione degli alloggi si prolunga in genere per qualche anno, per cui la distinzione tra l'affitto con contratto concordato (3+2 anni) e l'inserimento in via transitoria è molto sfumata e rischia sovente di essere più una questione di forma che di contenuto dell'intervento.

Abbiamo invece tenuto distinto ed etichettato come **terza accoglienza** (6%) l'inserimento in via temporanea di singoli in appartamenti condivisi, ossia l'offerta di posti letto in appartamenti, rappresentando

una soluzione a nostro avviso differente dalla gestione sociale di immobili e dell'assegnazione transitoria di un alloggio a famiglie, sia per i tempi di permanenza che dal punto di vista qualitativo⁸.

Rientrano nell'offerta abitativa transitoria anche le **residenze temporanee** (7%). Il loro sviluppo ha conosciuto una forte accelerazione negli ultimi anni in risposta alla precarizzazione dei percorsi di vita e, in particolare, all'aumentare dell'instabilità familiare e lavorativa. Le residenze temporanee vogliono infatti rappresentare una soluzione transitoria in attesa che il soggetto raggiunga una stabilità biografica ed economica. Tra le residenze temporanee, le esperienze più note sono di certo quella del Pensionato sociale integrato del "Villaggio Barona" e di "Casa a Colori". Il primo si trova a Milano ed è organizzato in cinque nuclei, tre dei quali destinati a permanenza lunghe e due a foresteria/ostello, a cui si aggiungono quattro mini-alloggi per madri sole, spazi comuni (sala lettura e tv, angolo cottura) e servizi aperti al quartiere (Centro famiglie e dintorni, la redazione della rivista "Valori", la compagnia teatrale Alma Rosè). Casa a Colori (Padova, Modena e Dolo) è invece un marchio collettivo promosso da Consorzio Villaggio Solidale contraddistinto dall'ospitalità temporanea di buona qualità a prezzi contenuti, il forte legame con il territorio circostante, la stretta collaborazione con altre realtà locali e l'integrazione di diversi target.

Continuano invece a essere molto pochi i soggetti attivi nel settore dell'**auto-costruzione**, a causa principalmente delle elevate professionalità e competenze specialistiche richieste. Oltre a dover dirigere il lavoro di auto-costruttori non professionisti, è infatti necessario agire anche sul fronte relazionale accompagnando i gruppi di lavoro, non solo per garantire la collaborazione durante il cantiere, ma anche per assicurare lo sviluppo di buone relazioni di vicinato dopo l'insediamento nelle case realizzate. Quest'ultima attività è di particolare rilievo se si considera che in genere il 30-50% circa dei soggetti coinvolti in questi progetti sono immigrati. L'autocostruzione di piccoli raggruppamenti di case diviene quindi la base per la sperimentazione di convivenze multi-etniche. Fino a pochi anni fa, l'unico attore attivo in questo settore in Italia era Alisei che, nel 2001, aveva avviato in Umbria il progetto di auto-costruzione "Un tetto per tutti". Negli anni successivi, le attività di Alisei ong si sono separate da quelle di Alisei cooperativa: la prima ha esteso la sua attività in Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana, Piemonte, Veneto e Marche, mentre la seconda ha avviato nel 2008 il progetto "Cantieri Aperti" in Campania, in partnership con due Comuni e l'associazione Cidis onlus. Sempre nel 2008, sotto il coordinamento di Cidis onlus, è partita la ristrutturazione in auto-recupero, ossia con la partecipazione attiva degli immigrati, di "Casa La Rocca", situata nel comune di Cassano All'Jonio e messa a disposizione dalla Curia Arcivescovile per destinarla all'accoglienza temporanea dei lavoratori agricoli stranieri, mentre l'associazione Xenia ha avviato nel 2008 un progetto di auto-recupero di immobili messi a disposizione dal Comune di Bologna, in partnership con Abn di Perugia e la Coop Sociale AbCittà di Milano. L'**auto-ristrutturazione** pare in effetti essere la più recente evoluzione dell'auto-costruzione, data la crescente attenzione per il recupero del patrimonio abitativo degradato che consente di associare gli interventi abitativi e la riqualificazione del territorio.

Accanto alle azioni descritte finora, finalizzate a fornire una sistemazione abitativa, negli ultimi anni si sono fortemente sviluppate azioni che potremmo definire di **housing sociale leggero**, focalizzate soprattutto sulla dimensione sociale e territoriale dell'abitare. Si tratta per lo più di attività di **accompagnamento all'abitare** (14%), ossia alla corretta gestione dell'alloggio e dei rapporti con amministratori, locatori e vicini di casa, di **mediazione culturale e dei conflitti** con il proprietario, ma soprattutto con i condomini (7%), di **produzione di guide multilingue** che illustrano norme e prassi relative all'abitare **o di volumi** per favorire le relazioni tra vicini (2%)⁹. Non si tratta quasi mai di interventi autonomi, quanto piuttosto di azioni

⁸ La terza accoglienza viene così denominata perché presuppone due passaggi precedenti, la prima e la seconda accoglienza, entrambe in strutture collettive.

⁹ Si segnala che in questo abito, le azioni di accompagnamento sociale, informazione e sensibilizzazione sono state tralasciate perché segnalate da un numero ridotto di organizzazioni, probabilmente non tanto per la loro scarsa

“complementari”, ossia associate ad altre attività, quali l’intermediazione sociale di immobili, la gestione e la terza accoglienza. Infine, nell’“housing sociale leggero” possiamo anche far rientrare le **azioni anti-discriminazione** orientate a migliorare le relazioni tra stranieri e italiani sia quando questi ultimi vestono i panni di proprietari che di condomini.

Questo trend riflette il progressivo affermarsi l’idea secondo la quale gli interventi di housing sociale non si possono limitare a fornire un alloggio, ma debbono anche offrire servizi, prestazioni e tutto quanto possa facilitare l’instaurarsi di relazioni sociali, allargando lo sguardo all’intorno dell’abitazione. Le politiche dovrebbero cioè riflettere l’idea che abitare è un “atto complesso”, non isolabile dalle relazioni e dalle attività quotidiane (Ranci 2002; Tosi 2004).

Un’ultima azione di particolare rilievo individuata nel corso di questa analisi è l’istituzione di **fondi immobiliari sociali**, mirati a promuovere interventi abitativi a canoni inferiori a quelli di mercato, garantendo agli investitori un rendimento calmierato. Durante il periodo della rilevazione, l’unico caso individuato è stato quello del Fondo Abitare Sociale 1 promosso dalla Fondazione Housing Sociale di Milano. Segnaliamo tuttavia che sono stati avviati contestualmente o successivamente alla rilevazione diverse esperienze simili nelle regioni del Centro-Nord, stimolati dal Piano Casa 2008 (L. 133/2008, art. 11), che prevede la creazione di fondi immobiliari per l’acquisizione e la realizzazione di edilizia residenziale a prezzi calmierati, partecipati da soggetti pubblici e/o privati a livello locale e integrati dalla Cassa Depositi e Prestiti. Se il Piano Casa ha agito da catalizzatore, sembrerebbe comunque che le fondazioni, il cui ruolo sarà analizzato meglio nel prossimo paragrafo, stiano svolgendo un’importante funzione di stimolo rispetto allo sviluppo di strumenti finanziari idonei a supportare gli interventi di housing sociale, in Italia ancora carenti.

Accanto alle attività descritte, alcuni dei principali attori attivi nel settore dell’housing sociale svolgono un’importante azione di **sensibilizzazione e lobbying sui temi dell’abitare rivolta agli enti pubblici**, specialmente a livello locale. A questa attività di pressione si affianca sovente la **costruzione e sistematizzazione di modelli di intervento in questo settore** e la **promozione di una diversa cultura dell’abitare** che, come si è spiegato sopra, tenga conto delle diverse dimensioni dell’abitare (Edgar e Meert 2005; Palvarini 2006):

- ✓ fisica (adeguatezza dell’alloggio e capacità di rispondere alle esigenze abitative dell’individuo e della sua famiglia);
- ✓ legale (titolo legale e sicurezza di godimento dell’abitazione nel tempo);
- ✓ economica (sostenibilità delle spese abitative);
- ✓ sociale (garanzia della privacy e possibilità di godere di relazioni sociali);
- ✓ territoriale (utilizzo del territorio in cui si risiede)¹⁰.

Tra i principali soggetti che in Italia promuovono questo tipo di azioni, sebbene con approcci e metodi differenti, possiamo annoverare Consorzio “Villaggio Solidale” e Fondazione “La Casa”, Fondazione “Casa Amica” (cfr. par. 2.1), Associazione e Cooperativa “Vicini di Casa” (cfr. par. 2.3), Associazione “Cidis onlus”, “Alisei” cooperativa e “Alisei autocostruzioni” ong, Cooperativa “La Cordata” e, più di recente, la Fondazione Housing Sociale e il Programma Housing della Compagnia di San Paolo (cfr. Allegato 3). Vedremo nel prossimo capitolo come le fondazioni stiano acquisendo un ruolo sempre più centrale nello sviluppo dell’housing sociale in Italia. Quel che qui più ci interessa sottolineare è però che la gran parte dei soggetti sopra elencati hanno tradizionalmente prestato un’attenzione preponderante agli immigrati, specialmente nelle fasi di avvio delle loro attività. In Italia gli immigrati hanno infatti fortemente contribuito a far prendere

diffusione quanto piuttosto per la tendenza a trascurare questa azioni nella descrizione delle attività, percepite come secondarie o complementari alle attività principali.

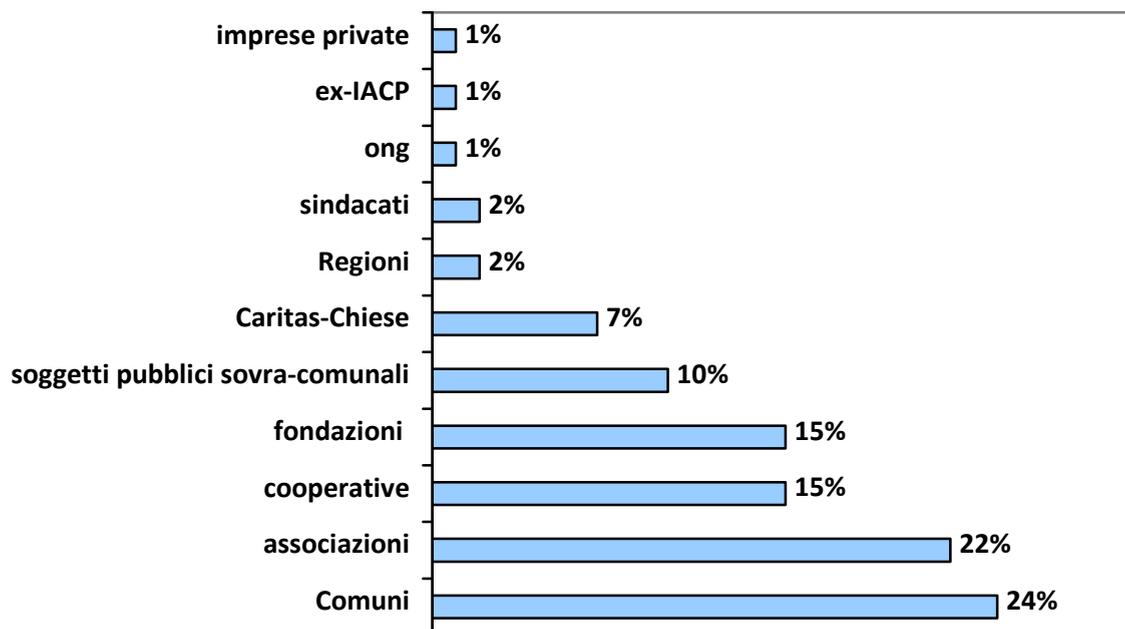
¹⁰ Si tratta di un’attività che non abbiamo rilevato in modo sistematico nel corso della nostra ricerca, trattandosi di un’azione non sempre sistematizzata ed esplicitata o, al contrario, così istituzionalizzata da non poter essere considerata un “progetto”, unità di analisi della nostra rilevazione.

coscienza della complessità dell'abitare; pertanto, *chi ha iniziato a lavorare sull'inserimento abitativo degli stranieri negli anni Ottanta e Novanta è presto divenuto un innovatore, un imprenditore di policy, un catalizzatore del processo di innovazione nel settore dell'housing social, come vedremo meglio più avanti.*

1.4 Gli attori: un panorama sempre più plurale

Lo studio sulle politiche abitative per gli immigrati condotto dal Censis (2005) qualche anno fa aveva evidenziato come l'**attore pubblico** stesse assumendo un ruolo di crescente rilievo nello sviluppo di interventi di housing sociali per immigrati¹¹. I risultati della nostra ricerca confermano questo trend, dato che gli enti pubblici rappresentano il 37% degli 89 soggetti promotori individuati¹².

Fig.6 - Soggetti promotori degli interventi



Mancate risposte: 0 su 79

Inoltre, quando non ricoprono la funzione di promotori, gli enti pubblici vengono sovente coinvolti come partner. Sono infatti presenti, in uno dei due ruoli, nell'80% dei progetti individuati. Questo fenomeno non è tuttavia omogeneo sul territorio nazionale: i 2/3 dei casi in cui gli enti pubblici si fanno promotori di interventi di housing sociale sono concentrati in Emilia Romagna e Toscana, dove tradizionalmente il pubblico ha svolto un ruolo da protagonista nel campo sociale.

L'azione di questi attori risulta concentrata anche per area di intervento: riguarda soprattutto l'intermediazione immobiliare sociale e la gestione sociale di immobili, seguite a grande distanza da interventi di natura economica (garanzie e microcrediti) e terza accoglienza. Mentre la gestione sociale di immobili può essere interpretata come un'evoluzione del ruolo ricoperto da Comuni ed ex-IACP nell'edilizia residenziale pubblica, le azioni di intermediazione paiono essere state acquisite e promosse dagli enti pubblici soprattutto dopo la sperimentazione di questo modello di intervento negli anni Novanta ad opera del terzo settore.

¹¹ Si ribadisce che la ricerca del Censis riguardava un raggio più ampio di interventi e target.

¹² Vi sono 89 enti promotori perché alcuni dei 79 progetti censiti hanno più di un soggetto promotore.

Infine, si riscontra una concentrazione anche per tipo di ente coinvolto: i Comuni svolgono un ruolo preponderante, costituendo da soli un quarto degli enti promotori complessivi. Tuttavia, paiono assumere un peso crescente gli enti pubblici sovra-comunali, come le Province o gli organismi a cui gli enti locali dei contesti territorialmente più frammentati demandano la funzione di erogare i servizi socio-assistenziali (ambiti territoriali o socio-assistenziali, società della salute, ecc.). Gli enti sovra comunali sono promotori nel 10% dei casi e sono complessivamente presenti nel 41% degli interventi censiti. In genere, questi soggetti non hanno alcuna competenza nel settore delle politiche abitative. Cionondimeno, assumono alle volte il ruolo di coordinatori dei soggetti locali, specialmente in territori fortemente frammentati, in cui l'iniziativa autonoma e indipendente dei singoli comuni risulterebbe poco efficace e sostenibile.

Il ruolo delle Regioni come enti promotori è invece estremamente marginale (2%). Nel settore dell'edilizia sociale a loro spetta soprattutto la programmazione delle linee di intervento, la ripartizione delle risorse finanziarie tra i Comuni, la fissazione dei criteri di accesso e dei canoni agevolati. Tuttavia, se si includono anche i casi in cui le Regioni sono coinvolte come partner, la loro presenza si registra nel 25% degli interventi in cui è presente almeno un soggetto pubblico e nel 19% degli interventi complessivi, rivelando come possano avere un ruolo per certi aspetti più attivo di quello previsto dalla normativa.

Una dinamica simile si registra per gli ex-IACP, ossia per le aziende della casa che gestiscono la gran parte del patrimonio ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Raramente svolgono il ruolo di promotori, ma sono presenti nel 19% dei casi in cui è presente almeno un soggetto pubblico e nel 15% dei casi totali. La loro presenza si concentra però in Emilia Romagna e, anche se in misura nettamente minore, in Lombardia.

Se l'attore pubblico occupa una posizione di assoluta rilevanza nell'housing sociale per immigrati, da sempre il vero protagonista di questo settore è stato il **terzo settore** (associazioni, cooperative, ong), che raggruppa il 38% degli enti promotori, con un prevalere delle associazioni sulle cooperative¹³. *Gli interventi di housing sociali che vanno al di là delle politiche abitative ordinarie, oggetto di questo studio, in Italia sono infatti state in gran parte stimulate dal privato sociale, che più del pubblico ha sperimentato nuove forme di intervento, a partire dagli anni Novanta. In questo periodo uno stimolo rilevante è venuto proprio dagli immigrati, che presentavano esigenze abitative differenti dagli italiani, come le necessità di comprimere le spese abitative per aumentare le rimesse o gli accantonamenti da investire in patria, di contare su soluzioni flessibili che rispondessero a un'elevata mobilità sul territorio, di superare la diffidenza mostrata da proprietari e condomini italiani. In realtà, gran parte di queste domande e questioni erano emerse già con la migrazione interna (Pellicciari 1970; Fofi 1976), ma la scarsa istituzionalizzazione delle politiche dell'abitare non aveva probabilmente consentito di trasformarle in stimoli per lo sviluppo di nuove modalità di intervento, come è invece avvenuto a partire dagli anni Novanta con la migrazione straniera. Ma, mentre la reazione del pubblico di fronte alle domande poste dagli stranieri si è inizialmente limitata all'istituzione dei cosiddetti Centri di prima accoglienza e al sostegno economico al privato sociale (Ponzo 2008a e 2008b), quest'ultimo ha approntato nuovi strumenti di intervento acquisendo una sorta di vantaggio competitivo (Hannan e Freeman 1977). Come si è detto in precedenza e come vedremo meglio analizzando le buone pratiche (cfr. cap. 2), molte delle più importanti realtà italiane oggi attive nell'housing sociale appartengono infatti al terzo settore e hanno avviato la loro attività in risposta all'immigrazione, come "Casa Amica" di Bergamo (par. 2.1) e "Vicini di Casa" di Udine (par. 2.3), ma anche il Consorzio "Villaggio Solidale" (Censis 2005).*

Le **Caritas** e le **istituzioni religiose**, tradizionalmente molto attive nel settore residenziale e dell'accoglienza degli stranieri (Ponzo 2006 e 2008), vedono invece ridurre il loro peso quando ci si discosta dagli interventi più tradizionali, come la prima accoglienza e il sostegno economico, non considerati nel corso di questa ricerca. Sono infatti promotori di appena il 7% delle iniziative censite. Va tuttavia sottolineato

¹³ Se si guarda alla presenza complessiva del terzo settore, includendo anche le partnership, la quota di progetti che lo vede coinvolto sale al 76%.

come questi soggetti, attivatisi già negli anni Ottanta per rispondere alle domande abitative poste dagli immigrati, abbiano talvolta dato vita ad associazioni, cooperative e fondazioni, ritenute più idonee a sviluppare interventi di housing sociale e a promuovere attività di fund raising. Pertanto, il peso ridotto di questi attori nel ruolo di promotori non è solamente il risultato di un modello di azione più tradizionale, ma anche il frutto di una loro professionalizzazione ed evoluzione organizzativa. Il forte investimento di questi soggetti nell'accoglienza abitativa negli immigrati è comunque riflesso dal loro coinvolgimento nel 23% degli interventi individuati. Nella gran parte dei casi, il loro ruolo consiste nell'inviare potenziali utenti al servizio, contribuire al *networking* ed erogare risorse per la realizzazione del progetto, compresi spazi e materiali per le attività, personale volontario, ecc.

Un ruolo crescente nello sviluppo dell'housing sociale è ricoperto dalle **fondazioni**, che hanno promosso il 15% dei progetti individuati (13 in tutto). Se si allarga lo sguardo e si considerano le fondazioni in qualità non solo di promotori, ma anche di partner o finanziatori, si registra la loro presenza nel 37% dei casi, per un totale di 29 progetti. Va precisato che le fondazioni bancarie sono tra i promotori solo in 3 casi su 13. Sovente, infatti, i promotori sono le cosiddette fondazioni operative¹⁴, nate in genere da soggetti pubblici e/o non profit che, gestendo un patrimonio consistente di immobili, hanno scelto la forma giuridica della fondazione, la quale consente una gestione più trasparente e solleva i suoi membri dalle responsabilità rispetto ad eventuali perdite economiche. Se si considera però la presenza complessiva delle fondazioni (come promotori, partner e/o finanziatori), il peso delle fondazioni bancarie cresce, essendo coinvolti in 18 progetti su 29.

Il ruolo principale delle fondazioni nei progetti riguarda naturalmente l'erogazione di risorse, a cui segue la gestione/progettazione del servizio, molto frequente nel caso delle fondazioni non bancarie; le altre due attività di una certa rilevanza svolte dalle fondazioni sono la promozione e, a seguire, il monitoraggio e la verifica dell'andamento del progetto¹⁵.

Più in generale, nel panorama italiano le fondazioni paiono svolgere una duplice funzione nello sviluppo dell'offerta di housing sociale per immigrati (e non solo):

- ✓ compensano la scarsità di risorse pubbliche;
- ✓ promuovono e sostengono iniziative innovative poiché, rispetto agli enti pubblici, sembrano maggiormente disposte a – o in condizione di – assumersi il rischio di promuovere interventi sperimentali¹⁶.

Le fondazioni stanno quindi diventando attori centrali nello sviluppo dell'housing sociale a livello locale, grazie alla possibilità di utilizzare la leva economica per orientare sia i contenuti di questo settore di *policy*, sostenendo l'innovazione, sia i metodi, promuovendo azioni di monitoraggio e verifica.

Rimane invece limitato il ruolo dei **soggetti profit**, anche in qualità di partner, essendo presenti in appena il 15% dei progetti. In genere si tratta di associazioni locali di datori di lavoro (unione industriale,

¹⁴ La fondazione operativa, essendo dotata di una propria struttura organizzativa, si occupa direttamente del perseguimento del proprio scopo; la fondazione di erogazione, non possedendo strutture proprie, finanzia le attività di terzi e persegue perciò il suo scopo indirettamente.

¹⁵ Su 29 progetti in cui le fondazioni sono coinvolte, solo in 8 casi compaiono come meri finanziatori, mentre vengono indicati anche come partner/promotori negli altri 21 casi, rivelando un crescente coinvolgimento. Tra i progetti che vedono la presenza di quegli interventi sostenuti.

¹⁶ Tra i 29 progetti che vedono coinvolte le fondazioni troviamo infatti gli interventi più innovativi individuati sul territorio nazionale, come le residenze temporanee (le Case a Colori di Padova e Dolo, il pensionato sociale Villaggio La Barona di Milano, Verso Casa di Casa Amica di Bergamo, Villa 5 di Collegno, Abitare sostenibile di Torino), l'auto-recupero (l'associazione Xenia a Bologna), i fondi immobiliari (il Fondo Abitare Sociale 1 in Lombardia), nuove soluzioni organizzative per la gestione delle attività di intermediazione immobiliare sociale (AISA - Agenzia di Intermediazione Sociale all'Abitare del Veneto, la Società per l'affitto di Forlì, Fondazione per lo sviluppo e la promozione di contratti di locazione abitativa di Cesena), i fondi di garanzia (Fondo di garanzie per la locazione a lavoratori immigrati della provincia di Parma, Fondo garantito Patto Casa di CIFORMI in Provincia di Trento, Sostegno finanziario all'acquisto e alla locazione della Fondazione La Casa onlus a Padova, Venezia e Rovigo), la coabitazione giovanile (Stesso Piano del Programma Housing della Compagnia di San Paolo, Yida e Tenda a Torino).

CNA, ecc.), mentre solo in 2 casi si registra la presenza di associazione dei proprietari di immobili. Non si tratta però di una questione meramente numerica, ma anche di sostanza: l'approfondimento delle quattro buone pratiche selezionate (cfr. cap. 2) ha rivelato come l'adesione dei soggetti profit e, in particolare, delle associazioni di industriali sia sovente più formale che effettiva.

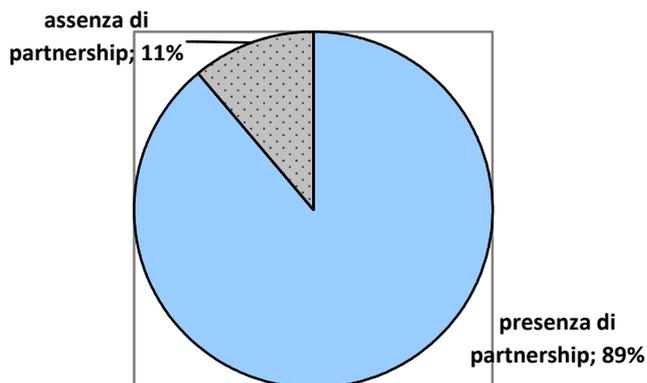
1.5 I trend: un settore verso la maturità

Per comprendere l'evoluzione dell'housing sociale per immigrati in Italia, può essere utile guardare ai fattori che hanno determinato la nascita dei progetti censiti, così da mettere a fuoco gli elementi che orientano lo sviluppo di questo settore di *policy*. Interrogate sulle **ragioni di avvio dei progetti**, la quasi totalità delle organizzazioni interpellate ha segnalato la necessità di rispondere a nuovi bisogni abitativi (71 su 79 progetti censiti). Di maggiore interesse, però, sono le altre motivazioni fornite, dacché era possibile indicarne più di una. In particolare, paiono aver avuto una certa importanza nell'avvio degli interventi le opportunità di finanziamento (nel 20% dei progetti censiti) e le priorità stabilite a livello politico (18% dei casi), seguite, a una certa distanza, dall'imprenditorialità dei singoli individui (9%). La rilevanza assunta dagli indirizzi politici trova riscontro nel ruolo di primo piano ricoperto dagli enti locali come promotori di interventi in questo campo, emerso dalla precedente analisi (cfr. par. 1.4). Tuttavia, in una situazione di scarsità di risorse pubbliche, è naturale che un peso altrettanto importante venga attribuito alle opportunità di finanziamento. Si conferma dunque quanto detto in precedenza sia sull'influenza dei finanziamenti nella strutturazione di questo settore di *policy* (par. 1.2), sia sul crescente ruolo che possono assumere nuovi attori, come le fondazioni, grazie alle risorse economiche di cui dispongono (par. 1.4)

A dispetto della scarsa istituzionalizzazione e dei ridotti finanziamenti destinati all'housing sociale in Italia, dal nostro censimento sono comunque emersi alcuni segnali di una certa maturità di questo settore di *policy*, come il largo ricorso alle partnership, la diffusione dei processi di apprendimento inter-organizzativo, crescenti investimenti economici da parte del terzo settore e la presenza di operatori con specifiche competenze sull'immigrazione. Vediamoli in dettaglio.

Come si può vedere dalla figura che segue, la grande maggioranza degli interventi individuati è stata sviluppata sulla base di **partnership**. Il 62% è inoltre contraddistinto dalla compresenza di soggetti pubblici e del terzo settore, elemento considerato in genere qualificante, poiché dovrebbe consentire di valorizzare la flessibilità del privato sociale e al tempo stesso evitare la delega da parte del pubblico del compito di rispondere alle esigenze abitative degli stranieri, come invece è spesso avvenuto in Italia per le politiche di integrazione degli immigrati (Zincone 1994 e 2006).

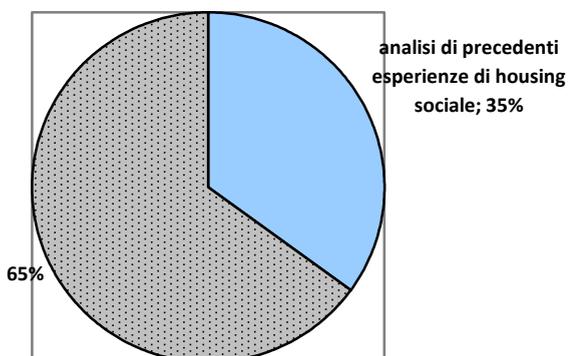
Fig.7 - Quota di interventi contraddistinti dalla presenza di partnership



Mancate risposte: 0 su 79

Circa un terzo degli interventi individuati, inoltre, sono stati progettati previa analisi di altre esperienze similari, sviluppate in precedenza da uno dei partner o da soggetti terzi. Dal momento che l'aver guardato ad altri interventi può essere considerato un indicatore, sebbene approssimativo, dei processi di **learning interorganizzativo**, possiamo concludere che in questo settore di *policy* i processi di apprendimento sono piuttosto diffusi. Questo dato, oltre che al livello di sviluppo del settore, è probabilmente anche legato agli elevati investimenti richiesti dall'housing sociale, i quali tendono verosimilmente a limitare lo spontaneismo e rafforzare la fase istruttoria e di progettazione.

Fig.8 - Quota di interventi progettati guardando ad altre esperienze

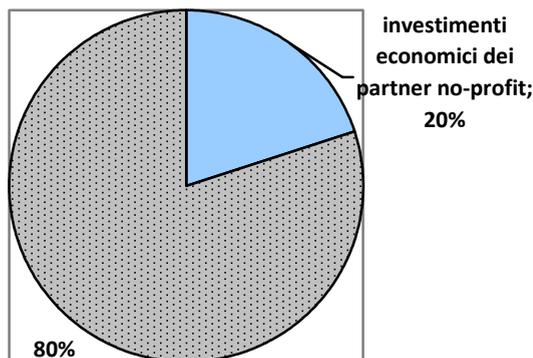


Mancate risposte: 0 su 79

Un terzo segnale di una certa maturità di questo settore di *policy* consiste negli **investimenti economici da parte dei soggetti del privato sociale** coinvolti negli interventi, che si accompagnano in genere al più tradizionale meccanismo di *fund raising* orientato ad ottenere finanziamenti a fondo perduto. L'investimento economico da parte del terzo settore può essere infatti considerato un indicatore:

- ✓ della sostenibilità economica (almeno parziale) dell'intervento, in quanto il privato sociale difficilmente può investire risorse proprie senza la prospettiva di rientrare delle spese grazie a entrate future;
- ✓ di imprenditorialità dei soggetti del privato sociale attivi in questo settore di *policy*, i quali mostrano una propensione al rischio niente affatto scontata.

Fig. 9 - Investimenti economici da parte del terzo settore



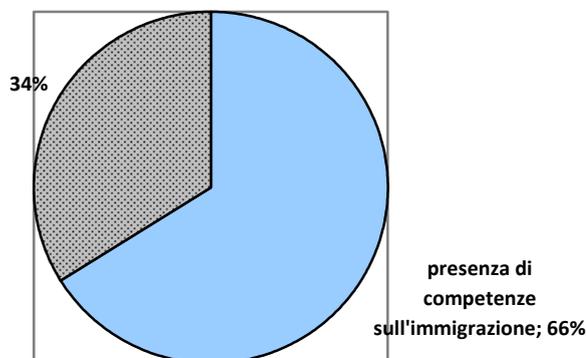
Mancate risposte: 0 su 79

Nota: Come si può vedere dalla scheda utilizzata (Allegato 2), non esisteva una domanda esplicita su questo aspetto, che è stato dedotto dalle informazioni fornite sulle fonti di finanziamenti, per cui il dato illustrato nella figura è in parte impreciso

Come si può vedere dalla figura precedente, il privato sociale investe fondi propri in un quinto dei casi censiti, in genere accendendo mutui presso istituti di credito. Non si tratta di una percentuale elevata ma, data la natura e la struttura del terzo settore italiano e il ritardo del sistema creditizio italiano nell'elaborare strumenti finanziari a sostegno dell'housing sociale, si tratta comunque di una quota tutt'altro che trascurabile.

Infine, come mostra la figura che segue, circa i 2/3 delle iniziative analizzate si è dotata di **personale con specifiche competenze sul tema dell'immigrazione**. Questa soluzione riflette probabilmente la consistente quota di stranieri tra gli utenti messa in luce in precedenza (par. 1.2).

Fig. 10 - Quota di interventi che prevedono operatori con specifiche competenze sull'immigrazione



Mancate risposte: 8 su 79

Potremmo quindi concludere che il trend pare essere rappresentato dallo sviluppo di interventi di housing sociale sempre di più aperti a tutta la popolazione, italiana e straniera, ma sensibili alle esigenze culturali e sociali che contraddistinguono talvolta l'utenza immigrata.

CAPITOLO 2

BUONE PRATICHE A CONFRONTO: STRUMENTI, DIFFICOLTÀ E TENDENZE DI ESPERIENZE DI SUCCESSO

Dopo aver analizzato l'offerta di housing sociale per immigrati sul territorio nazionale, esaminiamo ora nel dettaglio alcune esperienze di particolare interesse, con il duplice obiettivo di:

- ✓ evidenziare alcune dinamiche di questo settore di *policy* attraverso l'approfondimento di interventi concreti che riguardano le principali categorie di intervento illustrate in precedenza (cfr. par. 1.3): l'intermediazione immobiliare, la gestione sociale di immobili, la terza accoglienza, l'accompagnamento all'abitare e la mediazione dei conflitti;
- ✓ sostenere i processi di apprendimento esaminando l'effettivo funzionamento, le soluzioni operative, i punti di forza e debolezza dei diversi tipi di azioni.

Al fine di fornire un quadro il quanto più possibile completo degli interventi considerati, per ciascuna iniziativa abbiamo esaminato i seguenti aspetti:

- ✓ il target e la sua evoluzione
- ✓ le attività e la struttura organizzativa
- ✓ le relazioni inter-organizzative
- ✓ la dimensione economica

Infine, dopo aver analizzato ciascuna esperienza separatamente, abbiamo tentato di estrapolare gli elementi comuni, mettendo a fuoco alcuni meccanismi di funzionamento dell'offerta di housing sociale per immigrati in Italia.

2.1 Fondazione Casa Amica onlus

Casa Amica è stata promossa dalla Consulta Provinciale dell'Immigrazione di Bergamo nel luglio 1993 con lo scopo di favorire l'accesso degli immigrati a un'abitazione adeguata. Attualmente Casa Amica presiede la Commissione territoriale dell'immigrazione costituita dal Prefetto in base alla L. 40/1998 ed è membro dell'organismo di coordinamento per le politiche dell'immigrazione del CNEL.

2.1.1 I destinatari: la definizione dell'utenza tra eredità del passato e vincoli di finanziamento

Il target di Casa Amica è stato tradizionalmente rappresentato da immigrati, sia per il peculiare percorso di genesi che l'ha caratterizzata, essendo stata promossa dalla Consulta Provinciale dell'Immigrazione, sia per la natura dei finanziamenti utilizzati, molti dei quali derivanti da stanziamenti statali destinati all'integrazione degli stranieri (Legge Martelli n.39/1990, Legge Turco-Napolitano n. 40/1998, Fondo per l'inclusione sociale degli immigrati 2007 noto come Bando Ferrero). L'apertura verso gli italiani in quest'ultimo decennio è stata il risultato di una riflessione interna sull'estendersi della vulnerabilità abitativa tra gli autoctoni, ma soprattutto la conseguenza del rafforzamento della collaborazione avviata con i Comuni, i cui interventi in questo ambito si rivolgono di norma a tutta la popolazione. Trova dunque conferma quanto affermato nel precedente paragrafo sull'influenza esercitata dai finanziamenti sulla composizione del target (cfr. par. 1.2).

Nonostante l'apertura agli italiani, gli stranieri rappresentano oggi ancora una larga quota dell'utenza di Casa Amica, specialmente negli immobili di proprietà della Fondazione stessa e in quelli ad essa ceduti in comodato, dove costituiscono oltre il 90% degli utenti; al contrario, gli italiani sono la maggioranza negli alloggi dei Comuni dati in gestione a Casa Amica. Non sembrano tuttavia essersi innescati meccanismi

competitivi tra le due utenze, dal momento che accedono al servizio per canali diversi: gli italiani passano da Comuni e servizi territoriali, ma non dagli uffici di Casa Amica, che nella percezione della popolazione locale continua ad essere connotata come un servizio per immigrati.

Laddove Casa Amica gestisce alloggi dei Comuni, sono in genere questi ultimi a stabilire i criteri di accesso, in genere in accordo con la Fondazione stessa. Negli altri casi Casa Amica si avvale di una graduatoria basata su una pluralità di elementi, incluso il reddito, anche se finisce per contare molto il matching tra domanda e l'offerta, ossia la disponibilità e l'interesse delle persone che si rivolgono alla Fondazione a prendere in affitto un determinato immobile quando si rende disponibile.

2.1.2 Le attività e la struttura organizzativa: l'integrazione nel sistema locale

Casa Amica è nata nel 1993 come associazione per trasformarsi poi, nell'ottobre 2009, in fondazione di partecipazione. Le ragioni di tale trasformazione sono state essenzialmente due: 1) la volontà di proteggere patrimonio e amministratori, poiché in un'associazione questi ultimi rispondono in proprio del patrimonio; 2) la necessità di garantire un maggior equilibrio tra patrimonio netto e lordo; a seguito della costituzione della fondazione i soci hanno infatti apportato patrimonio sotto forma di liquidi e immobili per un totale di circa 2,5 milioni di euro. Con il passaggio da associazione a fondazione si è anche leggermente ridisegnata l'organizzazione interna, ma la compresenza di pubblico, profit e non profit che contraddistingue Casa Amica fin dalle sue origini è stata mantenuta. Gli attuali soci fondatori sono: Provincia di Bergamo, Comuni di Bergamo e Osio Sotto, Diocesi di Bergamo, Associazione Nord-Sud di CGIL-CISL-UIL, Fondazione Banca Popolare di Bergamo, Fondazione MIA, ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) di Bergamo, Confindustria di Bergamo. Il potere decisionale e deliberativo spetta essenzialmente a questi soci, che compongono il Consiglio generale della Fondazione ed eleggono la maggior parte del Consiglio d'Amministrazione (2/3). Ai 9 soci fondatori, si aggiungono 12 soci collettivi e 27 soci individuali, in qualità di aderenti partecipanti. Questi ultimi, mentre nell'Associazione avevano potere deliberativo, nella Fondazione hanno per lo più potere consultivo esercitato attraverso l'"Assemblea dei soci partecipanti", la quale può tuttavia eleggere 3 membri su 9 dei CdA.

Una buona parte dei soci individuali contribuisce fortemente al funzionamento della Fondazione attraverso il lavoro volontario. Tradizionalmente, alcuni di essi, grazie alle loro specifiche professionalità (architetti, commercialisti, ecc.), svolgono ruoli chiave all'interno della Fondazione, contribuendo alla definizione della sua struttura amministrativa, fiscale, tecnica e operativa senza oneri per l'organizzazione. Una peculiarità di Casa Amica è infatti quella di coniugare lavoro volontario con attività molteplici e complesse, che abbiamo qui provato ad articolare in tre differenti ambiti e in tre ulteriori linee di sviluppo.

Il primo ambito di attività è costituito dalla **gestione integrata di immobili**. La gestione integrata si sostanzia, oltre che nella tradizionale gestione immobiliare (firma dei contratti, suddivisione delle spese condominiali, gestione della manutenzione ordinaria, ecc.), nell'attenzione agli aspetti sociali, ossia nell'accompagnamento all'inserimento abitativo e territoriale, in attività di prossimità alla persone e alla famiglia ed eventualmente nell'accompagnamento all'uscita dall'alloggio anche attraverso azioni di formazione e ricerca lavoro. In questo ambito, Casa Amica promuove anche percorsi di formazione sulla gestione immobiliare e sociale rivolti a inquilini e operatori del privato sociale e del settore pubblico e la predisposizione di materiale multilingue sui contratti di locazione, sulla suddivisione delle spese condominiali e sui servizi di housing sociale.

La Fondazione attualmente gestisce 258 alloggi, di cui 29 di accoglienza temporanea per gruppi di lavoratori stranieri, madri sole e soggetti in emergenza abitativa. Questo patrimonio abitativo è distribuito su

tutta la provincia di Bergamo ed è frutto di diversi progetti e iniziative che hanno coinvolto enti locali, fondazioni, istituti di credito, imprese private. Gli alloggi vengono acquisiti attraverso differenti modalità:

- cessione tramite convenzione e/o in comodato;
- gestione di immobili per conto dei Comuni;
- costruzione e ristrutturazione;
- locazione da privati con diritto di subaffitto.

Quest'ultima modalità è stata la prima utilizzata da Casa Amica per acquisire alloggi da gestire ed è attualmente in via di superamento, in quanto produce in genere perdite economiche: sebbene si applichi una leggera maggiorazione del canone per coprire i costi di gestione, questi risultano comunque superiori alle entrate, a causa dell'elevato investimento lavorativo che la sublocazione comporta e all'obbligo di Casa Amica di coprire eventuali morosità e danni all'alloggio. Questi oneri potrebbero essere limitati dall'intermediazione tra domanda e offerta sul mercato privato per favorire la stipula di contratti diretti tra proprietari e inquilini, ma questa attività non è mai decollata, nonostante le campagne informative promosse in passato, anche attraverso l'amministrazione comunale. L'ostacolo principale, a detta degli intervistati, è rappresentato dalla forte diffidenza dei proprietari di immobili verso gli immigrati.

Relativamente alla produzione di alloggi tramite la costruzione e ristrutturazione di immobili, tra i progetti avviati più di recente, in collaborazione con Comuni, Regione Lombardia, Confindustria, ANCE e istituti di credito, ricordiamo "Casa e lavoro per un progetto di vita" (13 alloggi), "Insieme per ridurre il disagio abitativo" (27 alloggi) e "Dare un tetto al bisogno" (28 alloggi). Casa Amica è inoltre impegnata per articolare ulteriormente questo canale di costruzione dell'offerta abitativa. È infatti attualmente oggetto di valutazione e studio il progetto "Casa Integrale, innovazioni per l'abitare", che dovrebbe prevedere la realizzazione nel quartiere Boccaleone di Bergamo di 60 alloggi a canone moderato, strutture ricettive e aree commerciali su un terreno di proprietà privata; parallelamente, Casa Amica, Confcooperative e Lega della Cooperative hanno promosso un gruppo di lavoro finalizzato a elaborare una proposta operativa da proporre al Comune di Bergamo relativa all'ambito di trasformazione di Porta Sud che coniughi edilizia sociale, convenzionata e privata per garantire sia il mix abitativo che la sostenibilità economica.

Il secondo settore di attività di Casa Amica è rappresentato dalla **promozione e consulenza**, in cui possono essere fatte rientrare anche le attività di ricerca-azione, informazione e formazione rivolte principalmente a enti locali, operatori privati e istituzioni del territorio. Le principali azioni previste sono:

- sensibilizzazione degli attori del territorio rispetto ai temi del diritto alla casa, al concetto di alloggio sociale come servizio e all'utilizzo degli strumenti messi a disposizione dalla normativa per approntare politiche abitative locali;
- organizzazione di corsi di formazione e seminari rivolti a operatori del privato sociale e del settore pubblico;
- individuazione dei bandi di concorso nell'ambito dell'housing sociale, promozione delle necessarie partnership e assistenza agli enti locali nell'elaborazione della documentazione per la presentazione della domanda;
- analisi dei bisogni e delle opportunità del territorio.

Tra gli esempi più rilevanti, possiamo annoverare la promozione della partecipazione del Comune di Bergamo al bando regionale "Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale" (AQTS) che ha portato alla presentazione, nel 2005, di un progetto articolato in interventi di diversa natura, tra cui la realizzazione di 50 alloggi a canone sociale e 62 alloggi a canone moderato e l'elaborazione del progetto di residenzialità temporanea "Verso Casa" (vedi infra). Allo stesso modo Casa Amica ha collaborato con alcuni Comuni in occasione dei bandi dei Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2002-2004 e 2007-2009, incentivandone la partecipazione anche tramite la disponibilità a gestire gli alloggi così realizzati, in

modo da sgravare gli enti locali da un compito altrimenti oneroso e poco gradito. Infine, Casa Amica si impegna a promuovere l'inserimento del tema della casa sociale come priorità nei nuovi Piani di Governo del Territorio (PGT), previsti dalle L.R. n. 12/2005 e n. 4/2008. Su questo fronte, particolarmente rilevante è stata la collaborazione con la Provincia di Bergamo che ha promosso con la Fondazione specifici seminari rivolti ai Comuni, la produzione di un documento informativo/formativo sui possibili strumenti di intervento e l'istituzione di uno sportello di consulenza di secondo livello, al fine di sostenere l'azione delle amministrazioni locali in questo ambito.

Più in generale, possiamo affermare che l'attività di Casa Amica è volta, da una parte, a incentivare gli enti locali ad utilizzare a pieno gli strumenti offerti dall'attuale normativa e, dall'altra, a promuovere il concetto di edilizia sociale come servizio da fornire a chi non riesce a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato. Condizioni affinché la casa divenga un servizio sono, secondo Casa Amica, un vincolo di destinazione permanente o temporaneo alla locazione e un canone calmierato, inferiore ai valori del libero mercato. Un risultato particolarmente significativo in questa direzione è stato l'inserimento della casa come servizio nel PGT e nel Piano dei servizi del Comune di Bergamo e la decisione di quest'ultimo di destinare all'edilizia sociale almeno il 10% della volumetria in ogni ambito di trasformazione della città.

Va precisato che, nel sostenere e promuovere l'azione degli enti locali, Casa Amica si è sempre impegnata a evitare forme di supplenza rispetto alle istituzioni pubbliche, non accettando deleghe in materia di politiche abitative per gli immigrati e soggetti deboli e rifiutando un concetto di sussidiarietà che distogliesse la pubblica amministrazione dalle sue responsabilità di governo del territorio. Questo atteggiamento può essere interpretato come un importante passo avanti nel rapporto tra settore pubblico e privato sociale. Tale rapporto, infatti, nelle politiche di integrazione degli immigrati, si è sovente tradotto in una delega del primo verso il secondo, consentendo di approntare interventi più tempestivi e flessibili (Zincone 1994 e 2006; Ponzo 2006), ma risultando sovente inadeguato per affrontare e gestire un fenomeno maturo e stabile come è oggi l'immigrazione.

Il terzo ambito di attività si sostanzia nello **Sportello acquisto prima casa**. Quest'ultimo offre un'azione di consulenza gratuita, contatti con agenzie e studi notarili, accompagnamento nel disbrigo delle pratiche. Grazie anche all'interessamento della Prefettura, Casa Amica ha sottoscritto un accordo con il sistema delle Banche di Credito Cooperativo della provincia che consente di accendere mutui che coprono il costo di acquisto della casa fino al 95% del totale a tassi vantaggiosi e ha previsto l'istituzione di un Fondo di solidarietà. Tale Fondo, messo a disposizione dalle Banche di credito cooperativo, consente all'acquirente di usufruire di un piccolo credito per far fronte ad eventuali difficoltà temporanee nel sostenere la rata del mutuo. Il sostegno alla proprietà appare in parte in contraddizione con la promozione del concetto di casa come servizio illustrato in precedenza, ma la sua funzione è soprattutto riparatrice, tesa cioè a limitare gli abusi nei confronti degli immigrati dovuti alla loro scarsa conoscenza delle norme che regolano la compravendita di immobili. Tale attività è comunque in via di superamento anche a causa delle modifiche subite dal mercato immobiliare e dell'impatto negativo della crisi economica in corso, che ha ridotto il bacino dei potenziali acquirenti stranieri.

Passiamo ora ad analizzare i trend, ossia le nuove direzioni verso cui si sta sviluppando l'attività di Casa Amica. Infatti, mentre alcune attività come il subaffitto e l'accompagnamento all'acquisto della prima casa sono in via di superamento, altre stanno nascendo o si stanno rafforzando.

Il primo trend riguarda essenzialmente questioni di tipo organizzativo ed è rappresentato dalla **costruzione di procedure di intervento replicabili**. Tale processo è il risultato di tre principali azioni:

- l'adozione di un programma informatico di gestione degli alloggi denominato Proloc, che ha stimolato le definizioni di procedure comuni all'interno dell'organizzazione;
- l'analisi, lo sviluppo e la maggiore formalizzazione della struttura organizzativa ed economico-finanziaria di Casa Amica;
- lo studio, il perfezionamento e l'esplicitazione delle procedure adottate da Casa Amica, che dovrebbe sfociare in un manuale della gestione sociale integrata.

Queste azioni di modellizzazione potrebbero concorrere ad accreditare ulteriormente Casa Amica nel settore dell'housing sociale e promuovere processi di *learning* interorganizzativo tra organizzazioni attive in questo campo.

Una seconda evoluzione consiste nello sviluppo della **residenzialità temporanea**. In questo ambito, infatti, Casa Amica si è fino ad ora limitata a gestire alloggi per categorie portatrici di specifiche vulnerabilità (vittime della tratta, emergenze abitative, madri sole), il cui inserimento sociale e abitativo è seguito dai servizi inviati. Gestisce inoltre alcuni appartamenti di seconda accoglienza, destinati a gruppi di lavoratori immigrati, per i quali non sono previste attività di accompagnamento verso l'autonomia abitativa. In questo caso, infatti, l'accoglienza è concepita come strettamente funzionale alla fase iniziale del percorso migratorio e dunque destinata ad essere superata con l'evolversi di quest'ultimo. Di fatto questo processo non si verifica sempre: circa un terzo di questi lavoratori vive in questi alloggi da anni, incentivato dalla possibilità di comprimere le spese abitative.

Più di recente, però, Casa Amica ha cominciato a riflettere e lavorare su un'altra forma di residenzialità temporanea, che non rappresenti una tappa a sé stante, ma una fase di un percorso. Questa nuova linea di sviluppo si sostanzia nel progetto sperimentale "Verso Casa", finanziato dalla Cariplo e dalla Regione Lombardia attraverso l'"Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale". Il progetto, in fase di ultimazione, prevede la realizzazione di una struttura di 3500 metri cubi comprensiva di spazi comuni e 16 alloggi distribuiti in tre comparti di offerta abitativa, che rispondono a differenti esigenze di temporaneità:

- pronta accoglienza (da pochi giorni a un massimo di 3 mesi);
- locazione transitoria per soggetti parzialmente autonomi (da 1 a 18 mesi);
- locazione di medio periodo in locazione a canone moderato per il consolidamento del progetto di autonomia.

L'obiettivo è quello dare una risposta diversificata a bisogni abitativi differenti attraverso l'offerta di tempi di permanenza differenziati e interventi di varia natura, che comprendono anche la formazione, l'orientamento al lavoro e ai servizi del territorio.

Un terzo trend consiste nel favorire una maggiore **interazione tra il sociale e le politiche abitative**. Questo obiettivo si fonda essenzialmente su due considerazioni. La prima sul ruolo cruciale ricoperto dall'abitazione nelle politiche di contenimento e superamento del disagio sociale. La seconda sulla necessità di sviluppare mix abitativi, in cui le strutture destinate a categorie particolarmente vulnerabili (disabili, minori, donne sole, ecc.) siano inserite in un contesto di normalità, che divenga fonte di integrazione sociale e difesa contro la stigmatizzazione.

È interessante notare come l'attenzione per i soggetti portatori di forti criticità (terzo trend) e l'intenzione di legare la residenzialità temporanea a percorsi di accompagnamento verso l'autonomia (secondo trend) siano paralleli al rafforzamento della collaborazione con gli enti locali (Comuni e servizi sociali) e alla conseguente maggior apertura verso l'utenza italiana a cui si è fatto cenno in precedenza. Tradizionalmente, Casa Amica si è infatti rivolta soprattutto a persone straniere, che mostravano difficoltà ad accedere al mercato abitativo per ragioni di reddito, limitata conoscenza del contesto di insediamento o diffidenza dei

proprietari nei loro confronti, ma che non si trovano in una situazione di marginalità sociale. Con l'apertura agli italiani, ci si trova invece ad affrontare sempre più di frequente situazioni complesse, in cui gli individui sono portatori di molteplici disagi. Gli italiani che non riescono ad accedere al mercato autonomamente o tramite le proprie reti sociali, infatti, sono in genere soggetti molto fragili, come già emerso da una precedente ricerca di FIERI (Ponzo e Zincone 2010). Questo mutamento nell'utenza appare dunque come uno dei principali fattori alla base dei trend che contraddistinguono oggi le attività di Casa Amica.

2.1.3 Le relazioni interorganizzative: la costruzione di una rete eterogenea

Come si è detto, Casa Amica, fin dalla sua istituzione, ha visto la compresenza al suo interno di soggetti pubblici, privati e non profit, rispecchiando la natura altrettanto composita della Consulta Provinciale dell'Immigrazione da cui è stata promossa. Tale natura mista si è mantenuta nel tempo e ha visto ampliarsi i soggetti coinvolti, includendo anche gli istituti di credito, il cui ingresso in Casa Amica era stato inizialmente ostacolato dalla Banca d'Italia. La natura mista di questa rete ha comportato notevoli vantaggi a livello di *networking*, specialmente per quanto riguarda il rapporto con le autorità locali e con i soggetti privati.

Sul primo fronte, il coinvolgimento della Provincia e del Comune di Bergamo come soci di Casa Amica ha di certo favorito l'instaurarsi di relazioni collaborative con entrambi. La cooperazione è tuttavia più instabile di quel che si potrebbe credere. La Provincia, ad esempio, nei primi anni di attività di Casa Amica o in occasione del protocollo di intesa del 2008, ha svolto un ruolo fondamentale di coordinamento e promozione degli interventi da parte dei Comuni del territorio, appoggiandosi a Casa Amica per attività di informazione e formazione, come illustrato in precedenza. Il rapporto tra Casa Amica e la Provincia pare tuttavia fortemente influenzato dalla *politics*, ossia dall'orientamento della maggioranza politica alla guida del governo provinciale. Tra il 1995 e il 2000 la Provincia, governata dalla Lega Nord, era infatti uscita da Casa Amica, per poi rientrarci con la vittoria del PdL. Con la vittoria del leghista Ettore Pirovano nel 2009 le prospettive di collaborazione paiono di nuovo affievolirsi. Nonostante PdL e Lega Nord siano alleate, il prevalere dell'uno o dell'altro pare infatti sufficiente a modificare gli approcci della Provincia verso le politiche sociali e l'immigrazione.

Le collaborazioni di Casa Amica con i Comuni, invece, sono in genere volte a realizzare alloggi sociali affidati in gestione alla Fondazione stessa. Anch'esse però incontrano alcuni ostacoli. In particolare, si possono individuare tre ordini di difficoltà, in gran parte legate alla frammentazione dei Comuni (242 per una provincia di circa 1 milione di abitanti). La prima difficoltà è di tipo organizzativo: le dimensioni ridotte degli uffici tecnici dei Comuni più piccoli possono ostacolare la partecipazione a bandi complessi, come quelli sull'housing sociale. Su questo fronte, l'azione di consulenza offerta da Casa Amica ha rappresentato in alcuni casi un incentivo capace di stimolare l'attivazione degli enti locali meno attrezzati, ma non sempre è stata sufficiente. La seconda difficoltà è rappresentata dal timore che la realizzazione di interventi di housing sociale possa attirare dai territori circostanti soggetti appartenenti alle fasce deboli, immigrati compresi. Infine, vi sono ostacoli nel creare partnership con più enti locali, a causa della loro resistenza a collaborare sui temi delle politiche abitative. Questo elemento è ulteriormente aggravato dalla difficoltà a identificare un soggetto che svolga una funzione di coordinamento sovra comunale. Secondo Casa Amica, un ruolo di coordinamento potrebbe essere ricoperto dagli Ambiti territoriali che vedono consorziati diversi enti locali allo scopo di erogare le prestazioni socio-assistenziali. Un ruolo forte degli Ambiti territoriali porta però con sé il rischio di un eccessivo orientamento di questi interventi verso la fascia della marginalità estrema.

Rispetto alle collaborazioni con i soggetti privati, la presenza dell'ANCE all'interno di Casa Amica ha consentito di avviare collaborazioni positive con alcune imprese. Anche queste collaborazioni incontrano però ostacoli. Laddove aziende private hanno ceduto volumetria e terreni, per esempio, è stato necessario il coinvolgimento degli enti locali e l'offerta di incentivi da parte di questi ultimi. Un esempio di difficile

collaborazione è rappresentato dal progetto “Casa e lavoro un progetto di vita”, che ha visto coinvolte ANCE e Confindustria di Bergamo. L’idea era quella di offrire alle imprese la possibilità di dare alloggio ai propri dipendenti immigrati, dal momento che in base alla L. 189/2002 il datore di lavoro deve attestare la disponibilità da parte del dipendente straniero di un’abitazione adeguata al momento della stipula del contratto. Il “padrone di casa” sarebbe però rimasto Casa Amica, così che la permanenza negli alloggi non fosse strettamente vincolata al contratto di lavoro, come invece accade quando il proprietario è il datore di lavoro. Le aziende aderenti ad ANCE e Confindustria non hanno però mostrato interesse verso questa possibilità e gli alloggi ristrutturati sono così confluiti nell’ordinaria attività di gestione amministrativa e sociale di Casa Amica.

Tra le collaborazioni con i privati, le più rilevanti sono state quelle con gli istituti di credito, che hanno sovente concesso prestiti a tassi agevolati utilizzati, da un lato, per le attività di costruzione e acquisizione di alloggi e, dall’altro, per le attività dello Sportello prima casa, consentendo agli utenti di contenere i costi.

Infine, particolarmente strategica nello sviluppo di Casa Amica si è rivelata la cooperazione con l’Irs (Istituto Ricerche Sociali) e con il Politecnico di Milano. Tale collaborazione è un elemento qualificante dell’azione della Fondazione e indubbiamente un tratto di innovazione nel panorama italiano, dove la cooperazione tra terzo settore e mondo scientifico è tutt’altro che diffusa. Risultati positivi si sono registrati su diverse attività di Casa Amica, quali la formazione, la progettazione di interventi e, più in generale, la messa a fuoco e l’evoluzione della mission dell’organizzazione, contribuendo a qualificarne e sistematizzarne l’azione e a rafforzarne l’autorevolezza nei confronti degli altri attori locali.

Più negativi sono stati invece i risultati ottenuti rispetto alla collaborazione con l’associazionismo immigrato. L’obiettivo di lavorare “con” e non solo “per” gli immigrati, sostituendo l’azione di *advocacy* con un’azione di *empowerment* che valorizzi il ruolo dei cittadini stranieri nello sviluppo degli interventi abitativi a loro indirizzati, pare difficile da raggiungere. In realtà, tra i soci collettivi che sono entrati inizialmente a far parte di Casa Amica vi erano anche quattro associazioni di immigrati, che tuttavia non sono riuscite ad assumere un ruolo attivo all’interno dell’organizzazione. Il principale ostacolo pare essere rappresentato dalla difficoltà di impostare progetti orientati all’interesse generale della popolazione locale o, per lo meno, della popolazione straniera presente sul territorio. Il coinvolgimento delle organizzazioni di immigrati, infatti, pare avere successo solamente a fronte dell’offerta di specifici incentivi e benefici per gli aderenti. Sebbene Casa Amica abbia sottolineato come la sua azione abbia finito per privilegiare l’efficacia e l’efficienza a scapito del lavoro di coinvolgimento delle associazioni straniere, viene comunque confermata l’immaturità dell’associazionismo immigrato e la sua difficoltà a svolgere un ruolo di rappresentanza rispetto alla popolazione locale di origine straniera.

2.1.4 La dimensione economica: lo stretto nesso tra *networking* e *fund raising*

Casa Amica può contare su molteplici fonti economiche. La prima è di certo rappresentata dall’affitto degli alloggi gestiti dalla Fondazione, da cui derivano circa i 2/3 delle entrate. La situazione su questo fronte è tuttavia piuttosto variegata. A novembre 2009 Casa Amica gestisce 258 alloggi, di cui:

- 122 di sua proprietà
- 64 di proprietà di altri enti (Comuni, Aler, istituti di credito)
- 72 di privati, presi in affitto e sublocati.

A vantare un bilancio in attivo sono solamente gli alloggi di proprietà di Casa Amica e quelli di proprietà di altri enti (18 dei quali in comodato gratuito), che peraltro rappresentano la maggioranza degli immobili gestiti. Nel caso degli alloggi acquisiti da privati si richiede una maggiorazione sul canone di locazione, che varia a seconda dell’affitto di partenza richiesto dal proprietario, in modo da non gravare troppo sull’inquilino. Come

si è detto in precedenza, tale maggiorazione non è però sufficiente per coprire le spese di gestione, le morosità e i danni all'immobile.

Benché i canoni di locazione costituiscano l'entrata principale, non rappresentano tuttavia un'entrata sicura. Questa consapevolezza è divenuta particolarmente evidente con la crisi economica in corso, che ha determinato un raddoppio delle morosità in due anni. Gli operatori confermano, infatti, quello che diverse analisi hanno mostrato: i primi a perdere il lavoro sono stati proprio gli immigrati, che rappresentano la grande maggioranza degli inquilini che abitano negli immobili gestiti da Casa Amica. Sebbene gli sfratti da parte di Casa Amica siano lievemente aumentati, non sono stati proporzionali alla crescita della morosità. Pertanto, ora la Fondazione si trova di fronte a una sfida importante: trovare un equilibrio tra la *mission* di aiuto alla fasce deboli di popolazione e la sostenibilità economica della sua attività di gestione immobiliare. Fino alla crisi, Casa Amica era in genere riuscita a trovare una soluzione rateizzando i debiti degli inquilini – sebbene questa disponibilità generasse talvolta una tendenza all'opportunismo da parte di questi ultimi che, sapendo di non andare immediatamente incontro a uno sfratto, non sempre si impegnavano nel pagamento puntuale del canone. Ora, però, le difficoltà economiche degli utenti rischiano di non essere affatto temporanee, costringendo Casa Amica a scegliere tra lo sfratto e la sostenibilità economica, da una parte, o il sostegno a famiglie in grave difficoltà e sostanziose perdite economiche, dall'altra. Secondo Casa Amica, una possibile soluzione a questi rischi di gestione, affrontati sia dal non profit che dagli enti locali, potrebbe essere la costituzione di un fondo di garanzia regionale contro la sofferenza e/o la morosità incolpevole dei locatari.

La seconda fonte di entrate per Casa Amica è rappresentata dalle quote dei soci, pari a 50 euro per le persone fisiche e a 1.000 euro per i soci collettivi, sebbene diversi di loro (Comune, Provincia, Confindustria, ANCE, ecc.) versino in genere dalle dieci alle venti volte tanto.

Al terzo posto nella graduatoria delle entrate si collocano i finanziamenti ottenuti a seguito della partecipazione a bandi pubblici o ricevuti da fondazioni bancarie. Tra queste ultime un ruolo di primo piano è di certo ricoperto dalla Cariplo, con la quale si sono anche co-progettati alcuni interventi. Relativamente ai bandi pubblici, oltre ai fondi stanziati per l'integrazione degli immigrati di cui si è detto in precedenza (par. 2.1.1), nell'ultimo decennio un ruolo centrale è stato ricoperto dai Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica (2002-2004 e 2007-2009), a cui Casa Amica ha preso parte in partnership con i Comuni della provincia bergamasca.

Nel quadro delle risorse economiche non vanno poi tralasciati i mutui contratti con le banche. Nell'analisi delle relazioni inter-organizzative si è già evidenziato come l'azione di *networking* con gli istituti di credito locali abbia consentito l'accesso a mutui dai tassi agevolati, diminuendone l'onerosità per l'organizzazione e consentendo l'affitto o la cessione di alloggi in proprietà agli utenti a prezzi inferiori a quelli di mercato.

Infine, nel ricostruire il bilancio di Casa Amica non vanno tralasciate le risorse non monetarie, quali volumetrie ottenute dai Comuni nell'ambito dei piani di zona e dei servizi, e il lavoro volontario di circa 30 persone.

Questo breve quadro delle risorse economiche su cui può contare Casa Amica evidenzia come le attività di *networking* e il radicamento sul territorio, da una parte, e il lavoro di *fund raising*, dall'altra, siano strettamente collegate.

2.2 Fondazione per l’Affitto di Cesena

La Fondazione per lo sviluppo e la promozione di contratti di locazione abitativa è stata creata nel 1993 al fine di favorire l’accesso all’abitazione da parte delle famiglie.

2.2.1 I destinatari: gli immigrati da minoranza a maggioranza degli utenti

Il target era inizialmente costituito da famiglie italiane, dato che di immigrati non ve ne erano molti a Cesena all’epoca della costituzione della Fondazione per l’Affitto. Attualmente, gli utenti stranieri rappresentano invece quasi il 70% dell’intera utenza. Una quota così elevata pare dipendere, oltre che dalla già citata maggior incidenza del disagio abitativo tra gli immigrati rispetto agli autoctoni, dalla condivisione della sede con l’Ufficio Stranieri del Comune, che finisce per generare un flusso di persone tra i due uffici.

La preponderanza di utenti immigrati non pare tuttavia essere oggetto di contestazione da parte degli autoctoni. Secondo gli intervistati, la mancanza di concorrenza e conflitto è legata alla difficoltà per gli utenti e per la cittadinanza in generale di stabilire qual è la quota di stranieri, dal momento che non vi sono graduatorie pubbliche e gli inquilini vengono distribuiti in tutta la città in base agli alloggi disponibili.

Il servizio si rivolge principalmente a famiglie, ma dal 2005 sono stati ammessi anche gruppi di single, che in genere condividono un alloggio. Più in generale, le condizioni per accedere al servizio sono: un regolare rapporto di lavoro, un reddito annuale di almeno 8.000 euro e, nel caso degli stranieri, un regolare permesso di soggiorno. Fino a tre anni fa, si chiedeva anche un contratto di lavoro a tempo indeterminato ma, a causa del peggioramento della situazione del mercato del lavoro, è ora sufficiente dimostrare di percepire un reddito da alcuni mesi. Al di là di questi criteri di accesso, nel proporre gli alloggi disponibili si guarda a quanto può spendere l’utente, cosa cerca e dove e, qualora una stessa abitazione interessi a più famiglie, si valuta caso per caso, in base all’urgenza. Una grande rilevanza ha quindi anche il matching tra domanda e offerta, così come rilevato analizzando Casa Amica.

2.2.2 Le attività e la struttura organizzativa: dalla gestione all’intermediazione immobiliare sociale

Tradizionalmente, l’attività della Fondazione per l’affitto di Cesena è stata quella di gestire il patrimonio immobiliare preso in affitto da privati o ceduto da enti pubblici e fondazioni bancarie (Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena) e subaffittato a persone in difficoltà. Se nel caso di enti pubblici e fondazioni nulla è cambiato, per quel che riguarda i privati nel 2006 si è deciso di passare dalla gestione all’intermediazione. Da allora, per ciascun contratto vengono attivati 4.000 euro di garanzia a favore del proprietario per coprire fino a un massimo di quattro mensilità di morosità e 2.000 euro di danni all’alloggio e viene garantita la collaborazione, in caso di necessità, per la restituzione dell’alloggio, con l’offerta di un’altra sistemazione all’inquilino. Possono inoltre essere anticipate le spese per rendere idonee alla locazione abitazioni dichiarate dall’ASL antigiunistiche o insicure. Con il passaggio all’intermediazione gli unici contratti ammessi sono quelli concordati, tranne nei casi in cui l’affitto stabilito tramite la libera contrattazione non sia di entità inferiore.

Le ragioni del passaggio dalla gestione all’intermediazione sono state essenzialmente di carattere economico. La precedente soluzione comportava elevati costi di gestione, poiché la Fondazione finiva per dover intervenire per qualsiasi problema o guasto si verificasse nell’alloggio. Si sono inoltre voluti ridurre i rischi a carico della Fondazione, trasferendoli almeno in parte sui proprietari e cercando di prevederne l’entità. Prima di adottare la soluzione dell’intermediazione, la Fondazione si impegnava infatti a pagare regolarmente l’affitto al proprietario indipendentemente dall’effettivo versamento del canone da parte

dell'inquilino e a restituire l'immobile nelle condizioni in cui questo era stato originariamente ceduto senza poter stabilire in anticipo quali spese avrebbe dovuto affrontare per riparare i danni alloggio.

Nonostante le minori garanzie attualmente offerte ai proprietari, per ora non si sono registrati cali nell'offerta complessiva di alloggi. Alcuni vecchi proprietari non hanno accettato la nuova soluzione proposta, ma la loro fuoriuscita dal servizio è stata controbilanciata dall'arrivo di nuovi proprietari spinti, si suppone, dalla crisi economica: dacché aumenta la probabilità che gli inquilini perdano il lavoro, i proprietari sono incentivati a rivolgersi a un servizio che offre garanzie contro la morosità. Queste dinamiche suscitano qualche preoccupazione tra i responsabili del servizio, poiché le ragioni che sono alla base dell'attuale reclutamento di nuovi proprietari sono probabilmente transitorie, legate all'attuale congiuntura economica. Va detto inoltre che il passaggio dalla gestione all'intermediazione pare influenzare non solo l'offerta, ma anche la composizione della domanda o, per lo meno, il profilo degli inquilini. Nella selezione di questi ultimi è infatti aumentato considerevolmente il peso dei proprietari, finendo per penalizzare gli stranieri.

In questo passaggio, comunque, qualche pezzo della passata gestione è sopravvissuto. Come si è detto, la Fondazione continua ad occuparsi direttamente della gestione degli alloggi ad essa ceduti dagli enti pubblici e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, per un totale di 58 appartamenti compresi i 40 della Carice (immobiliare della Cassa di Risparmio di Cesena) collocati in quattro edifici attigui, costruiti di recente nei pressi dell'Università. A questi si aggiungono i contratti con i privati non ancora scaduti. Pertanto, all'inizio del 2010, la nuova soluzione dell'intermediazione riguardava solamente 60 immobili su 180.

L'altro pezzo di eredità della passata gestione è rappresentato dall'attività di mediazione che ancora viene svolta dalla Fondazione. Se inizialmente si era scelto di non intervenire sul rapporto tra proprietario e inquilino dopo la stipula del contratto, a seguito di alcune lamentele la Fondazione ha deciso di fare da intermediario per il pagamento dell'affitto, che incassa dall'inquilino e versa poi al proprietario, così da poter individuare possibili ritardi e morosità e intervenire con tempismo per affrontare eventuali problemi. Ad occuparsi dell'attività di mediazione è una psicologa italiana che agisce principalmente tramite visite domiciliari e contatti con gli amministratori e i condomini. Laddove le situazioni sono più a rischio si effettuano visite periodiche, ma normalmente si interviene solamente in caso di morosità o segnalazioni di problemi da parte del proprietario o dell'amministratore. Le lamentele provengono talora anche dai condomini, che qualche volta hanno persino tentato di scongiurare l'arrivo di un inquilino straniero, facendo pressione sui proprietari che si erano rivolti alla Fondazione. Anche una volta assegnato l'alloggio, le proteste dei condomini sono maggiori nel caso degli stranieri. Le ragioni più frequenti sono il rumore, l'odore dei cibi cucinati e l'utilizzo dell'alloggio da parte di più persone rispetto a quelle previste dal contratto. A detta degli operatori della Fondazione, le lamentele di alcuni condomini appaiono comunque legate anche al timore che gli immobili del palazzo subiscano una svalutazione, oltre a un generale pregiudizio verso gli immigrati, per cui a parità di comportamenti da parte di nuovi inquilini, ci si sente più legittimati a lamentarsi degli stranieri.

Nonostante queste difficoltà, gli immigrati paiono avere una maggiore capacità di raggiungere l'autonomia abitativa rispetto agli italiani che si rivolgono al servizio, poiché riescono a passare più di frequente dagli alloggi della Fondazione a un alloggio di proprietà, confermando quanto emerso da precedenti indagini condotte da FIERI (Ponzo e Zincone 2010). Per contro, gli stranieri gravano maggiormente sulla Fondazione poiché, a differenza degli italiani, si rivolgono ad essa per risolvere i diversi problemi legati all'abitazione e, a volte, anche per questioni di natura differente, per cui nei loro confronti la Fondazione finisce per svolgere una più generale funzione di orientamento.

Per quanto concerne il tipo di domanda abitativa, tra gli immigrati la necessità di non allontanarsi troppo dal centro abitato è più accentuata rispetto agli autoctoni: secondo gli intervistati, in presenza di una rete parentale spezzata dalla migrazione e in assenza di "nonni" che possano prendersi cura dei bambini, diventa cruciale restare vicini ai servizi di welfare (scuole, ospedali, ecc.) e alle reti di sostegno che consentono di

gestire il lavoro familiare, specialmente se non si possiede un'automobile o se l'unica disponibile, come sovente avviene, non è a disposizione della componente femminile del nucleo familiare, su cui ricade l'onere di conciliare i tempi del lavoro remunerato con i tempi del lavoro familiare. Al di là di questa esigenza, gli stranieri si accontentano sovente anche di soluzioni poco confortevoli pur di accedere a un'abitazione e sono a volte disposti a condividere gli alloggi di maggiori dimensioni con parenti esterni al nucleo familiare o con altre famiglie. Questo tipo di convivenze si sono però rivelate di difficile gestione, per cui ora la Fondazione cerca di evitarle, a meno che non si tratti di single.

2.2.3 Le relazioni interorganizzative: la difficile costruzione delle partnership

La Fondazione per l'affitto è stata promossa dal Comune di Cesena insieme alla Fondazione Cassa Risparmio Cesena, che al tempo sosteneva già diverse iniziative dell'ente locale. Sono stati tuttavia coinvolti fin da subito in qualità di soci fondatori la Diocesi Cesena-Sarsina, l'ASPPI (Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari di Immobili) e l'AIE (Associazione Imprese Edili) di Forlì-Cesena. Nelle intenzioni dei promotori, il coinvolgimento di altri attori del territorio era orientato a favorire il reperimento di immobili da destinare a famiglie in difficoltà piuttosto che all'aumento delle risorse economiche disponibili, tanto che a questi tre soci fondatori furono chieste quote esigue, dal 1% al 10% del patrimonio della Fondazione. Tuttavia, solo l'ASPPI pare aver effettivamente svolto questo ruolo, orientando al servizio alcuni dei suoi aderenti. L'AIE ha invece finito per dare la sua disponibilità esclusivamente per la costruzione di nuovi appartamenti da destinare alla vendita, collocandosi al di fuori del raggio d'azione della Fondazione, orientata esclusivamente all'affitto, mentre la Diocesi non è stata capace di intercettare proprietari, limitandosi a inviare al servizio soggetti deboli in cerca di un'abitazione. Le difficoltà nell'azione di *networking* sono continuate anche negli anni successivi: sebbene si sia cercato di coinvolgere alcune associazioni di datori di lavoro e i piccoli comuni limitrofi, le partnership non hanno subito alcuna evoluzione positiva.

La difficoltà di costruire partnership efficaci pare dovuta al timore dei diversi attori del territorio, pubblici e privati, che la cooperazione generi più perdite che guadagni. I guadagni e le perdite oggetto di negoziazione non sono solamente economici, ma anche simbolici. I piccoli Comuni limitrofi, per esempio, sembrano essere stati trattenuti sia dal timore che il loro contributo economico andasse a coprire le perdite registrate dal servizio nel comune di Cesena (timore al quale si è tentato inutilmente di rispondere proponendo una gestione separata dei bilanci), sia dalla preoccupazione di esporsi alle critiche della cittadinanza legate, forse, all'elevata quota di stranieri tra gli utenti.

Al di là delle partnership formali, la Fondazione per l'affitto è comunque in costante contatto con l'Ufficio Casa del Comune di Cesena e con i servizi sociali, da cui e a cui vengono indirizzate persone in difficoltà. Allo stesso modo si è instaurata una collaborazione con alcune associazioni del territorio; non si tratta tuttavia di una cooperazione strutturata.

2.2.4 La dimensione economica: gestione e intermediazione a confronto

Attualmente la Fondazione gestisce circa 180 alloggi. Le nuove assegnazioni sono tuttavia abbastanza contenute. Nel 2009, per esempio, sono state solo 25, di cui 10 derivanti da alloggi di nuova acquisizione, 10 da appartamenti affidati nuovamente alla Fondazione dai proprietari una volta scaduto il contratto e 5 da alloggi liberatisi per la fuoriuscita degli inquilini. L'offerta resta dunque largamente insufficiente rispetto alle domande, pari a circa 150 all'anno, nonostante le molteplici azioni di promozione, che vanno dalla pubblicità, all'organizzazione di incontri cittadini e di quartiere, alla ricerca di annunci. A breve, tuttavia, il parco alloggi della Fondazione dovrebbe considerevolmente ampliarsi in seguito alla costruzione di 200-250 alloggi tramite il fondo immobiliare istituito in base a quanto previsto dal Piano Casa del 2008 (L. 133/2008, art. 11).

La copertura delle spese di gestione della Fondazione per l’Affitto è garantita dai contributi annuali versati dal Comune e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena. Al fine di contribuire alla sostenibilità economica del servizio, la Fondazione per l’Affitto chiede anche a proprietari e inquilini di versare una quota pari al 3% del canone, mantenuta anche con il passaggio all’intermediazione. La gran parte degli inquilini si rifiuta tuttavia di pagare questa maggiorazione, limitando l’impatto di questo dispositivo che, a oggi, arriva a coprire appena il 18-20% delle spese di funzionamento.

A minacciare la sostenibilità economica del servizio è poi la morosità rispetto al canone di locazione. Tradizionalmente il tasso di morosità è sempre stato intorno all’8%. Se nel caso degli affitti tra privati la morosità si è persino abbassato, costringendo ad attivare il Fondo di garanzia una volta soltanto tra il 2006 e il 2009, diversa è la situazione negli immobili gestiti direttamente dal servizio, in cui il tasso di morosità, a seguito della crisi economica, è arrivato a toccare il 20%. Viste le crescenti difficoltà imposte dalla recessione economica, la Fondazione ha deciso di non sfrattare per ora le famiglie morose, facendosi carico dei mancati introiti grazie al raddoppio del contributo annuale versato da Comune e Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, passato complessivamente da 90.000 euro a 180.000 euro. Il servizio sta perciò di fatto svolgendo un ruolo simile all’ERP, funzionando da ammortizzatore sociale. La forte disparità tra la morosità registrata nel caso di contratti diretti tra privati e quella degli alloggi gestiti dalla Fondazione induce tuttavia a supporre che la tutela offerta dalla Fondazione divenga talvolta occasione di assistenzialismo e “morosità colpevole”. Queste situazioni non sono però sempre facili da individuare, specialmente in caso di redditi in nero e quindi non verificabili. In sintesi, potremmo affermare che, rispetto all’intermediazione, la gestione di immobili consente una maggiore flessibilità nel rispondere alle esigenze mutevoli degli inquilini; per contro, espone a maggiori rischi economici.

2.3 Vicini di Casa di Udine

Vicini di Casa, nata nel contesto della parrocchia San Domenico di Udine, ha una duplice natura, essendo composta da un’associazione e una cooperativa, la prima avviata nel 1993 e la seconda l’anno successivo, entrambe con l’obiettivo di favorire l’accesso alla casa da parte degli immigrati.

2.3.1 I destinatari: l’apertura agli italiani tra vincoli legislativi e pressione dei problemi

Gli immigrati hanno rappresentato il target esclusivo di riferimento di Vicini di Casa fino al 2006. L’apertura agli italiani avvenuta quell’anno è stata legata a una duplice dinamica. Da un lato, Vicini di Casa ha usufruito di uno stanziamento erogato a seguito della Legge regionale n. 15 del 2005 (Assestamento del bilancio 2005 e del bilancio pluriennale per gli anni 2005-2007)¹⁷ che imponeva ai servizi così finanziati di rivolgersi a tutta la popolazione locale in una situazione di svantaggio abitativo. L’apertura agli italiani non ha tuttavia riguardato solamente i servizi finanziati (intermediazione immobiliare sociale e il collegato fondo di rotazione, cfr. par. 2.3.2), ma tutte le attività di Vicini di Casa: data la diffusione della vulnerabilità e del disagio abitativo tra la popolazione locale, non solo immigrata, si è deciso di allargare il target, indipendentemente dai vincoli di legge e di finanziamento. Da quel momento Vicini di Casa è diventata essa stessa promotrice di un cambiamento normativo, sollecitando il Settore Immigrazione a porre l’accento, nella stesura delle Legge regionale sull’immigrazione n. 5 del 2005, su un uguale accesso di italiani e stranieri alle misure abitative disponibili, piuttosto che sulla promozione di interventi riservati agli immigrati (articolo 20).

¹⁷ Si veda in particolare il Regolamento di esecuzione dell’articolo 4, comma 20, della legge regionale 18 luglio 2005, n. 15, concernente interventi a favore delle Agenzie sociali per l’abitazione per l’inserimento abitativo dei lavoratori flessibili (B.U.R. 2/8/2006, n. 31)

La proposta fu accolta, ma oggi questa legge non è più in vigore, essendo stata abrogata nel 2008 dalla giunta regionale dopo la vittoria leghista (L. R. n. 9 del 2008, articolo 9).

È interessante notare come questo allargamento del target sia stato accompagnato da un aumento della fragilità dell'utenza. Gli italiani che accedono ai servizi di Vicini di Casa mostrano infatti maggiori debolezze rispetto agli immigrati: mentre i primi sono sovente soggetti che presentano problemi su più aspetti dell'esistenza, i secondi presentano difficoltà specifiche e transitorie, come risparmi limitati, la scarsa conoscenza della lingua nazionale e delle norme che regolano la locazione, una rete sociale debole e incapace di veicolare informazioni utili per la ricerca dell'alloggio, oltre naturalmente a scontrarsi con la diffusa diffidenza mostrata dai proprietari italiani che, in base all'esperienza degli intervistati, non pare essere diminuita con gli anni. La condizione dei destinatari è poi ulteriormente peggiorata dal 2008, con lo scoppio della crisi economica: agli utenti tradizionali si sono affiancati imprenditori la cui azienda è fallita o lavoratori dipendenti in mobilità. Dare un alloggio a questi ultimi è di certo un rischio, che tuttavia Vicini di Casa ha deciso di accollarsi. Sempre più, quindi, i servizi abitativi offerti, invece di sostenere percorsi di mobilità sociale e abitativa ascendente, servono a frenare la mobilità discendente. Se l'apertura agli italiani ha contribuito a rendere più impervio l'accompagnamento degli utenti verso l'autonomia abitativa, va però detto che si registra una tendenza degli immigrati ad appoggiarsi agli operatori per risolvere una gamma di questioni che superano il campo dell'abitare, così come già rilevato nel caso della Fondazione per l'affitto di Cesena.

Dal momento che l'ampliamento del target agli italiani è piuttosto recente, la maggioranza dell'utenza di Vicini di Casa è comunque ancora rappresentata da immigrati. La percentuale varia tuttavia a seconda del servizio (dal 65-70% nelle attività di intermediazione immobiliare sociale, al 75% nella residenzialità temporanea, al 90% nella gestione di immobili) e del contesto in cui l'intervento si inserisce. La quota di utenti italiani, per esempio, è maggiore e alle volte preponderante laddove: a) l'incidenza dei residenti stranieri è minore; b) Vicini di Casa è presente da meno tempo ed è quindi meno connotata come servizio per gli immigrati; c) l'intervento è sostenuto dai Comuni o dagli Ambiti socio-assistenziali, che gestiscono appunto i servizi socio-assistenziali. Il ruolo di questi due ultimi attori risulta particolarmente importante nella definizione dell'utenza, sia perché il loro sostegno è in genere vincolato a un'apertura dei servizi abitativi a tutta la popolazione, sia perché rappresentano i principali canali di accesso per gli italiani, che difficilmente si rivolgono direttamente a Vicini di Casa, percependolo ancora come un servizio per immigrati. A questa separazione dei canali di contatto contribuisce talvolta la collocazione fisica degli uffici: a Udine lo sportello è situato all'interno del Centro servizi per stranieri, incentivando la presenza immigrata tra gli utenti e disincentivando quella autoctona. Tale separazione tende tuttavia a ridurre la concorrenza tra le due popolazioni per l'accesso al servizio. Ad accusare Vicini di Casa di prestare maggiore attenzione agli immigrati sono semmai alcuni enti locali e, a seguire, la cittadinanza, specialmente quando il clima politico è più ostile alla presenza straniera.

In realtà, i criteri di selezione degli utenti non tengono conto della nazionalità. Nel caso di immobili gestiti per conto degli enti locali, si ricorre a bandi e graduatorie, che prendono in considerazione il reddito, la numerosità della famiglia, il grado di emergenza abitativa (condizioni abitative, sfratto, ecc.) e gli anni di residenza nel Comune. Relativamente a quest'ultimo parametro, se l'iscrizione anagrafica al momento della domanda è in genere sufficiente, un maggior numero di anni di residenza è sovente adottato come criterio premiale, che finisce per discriminare indirettamente gli immigrati.

L'ingresso negli immobili di proprietà di Vicini di Casa è invece legato a criteri meno rigidi, alcuni dei quali ulteriormente allentati con il tempo. Per esempio, se prima si richiedeva un contratto di lavoro a tempo indeterminato, a seguito della fragilizzazione dell'utenza di cui si è detto prima, si è deciso di accettare tutti i tipi di contratti e anche i redditi non da lavoro, come le pensioni e gli assegni di disoccupazione. Anche Vicini di Casa, infine, tiene in parte conto della residenza, ma con un obiettivo differente rispetto agli enti locali,

timorosi di attirare sul proprio territorio persone deboli provenienti da altri comuni: l'intento è tenere la persone vicine ai servizi di riferimento (scuola, sanità). L'attenzione per le diverse dimensioni dell'abitare, come quella territoriale, è infatti un elemento distintivo dell'azione di Vicini di Casa, come vedremo meglio in seguito. Infine, come per Casa Amica e la Fondazione per l'affitto di Cesena, nell'attribuzione di un'abitazione conta anche il tipo di domanda espressa: mentre le famiglie straniere sono numerose, quelle italiane sono di dimensioni ridotte; le prime, inoltre, sovente non dispongono dell'automobile, per cui è necessario che siano inseriti in zone ben collegate con i centri urbani e i principali servizi, mentre i secondi hanno talvolta la necessità di risiedere nei pressi di specifiche strutture di supporto, come i centri di salute mentale.

2.3.2 Le attività e la struttura organizzativa: la costruzione di un modello di intervento friulano

Come si è detto, l'associazione Vicini di Casa è stata istituita nel 1993. La parrocchia nel cui ambito è nata l'associazione era già da diversi anni attiva nel sostenere l'inserimento abitativo degli immigrati, tramite la gestione di un centro di accoglienza e di alcuni alloggi. Le soluzioni che la parrocchia era in grado di offrire apparivano però sempre più insufficienti rispetto alla domanda crescente. Lo stimolo a dar vita a un'associazione, la "goccia che ha fatto traboccare il vaso", come racconta un intervistato, è stata tuttavia rappresentata dall'arrivo dei profughi della guerra nell'ex-Jugoslavia, a cui mancava non solo una casa, ma anche dei "vicini di casa", un contesto di vita. Possiamo quindi affermare che l'associazione è nata sulla spinta della "pressione dei problemi".

A breve ci si è resi conto che una società cooperativa sarebbe stata più adatta per acquisire immobili. A partire dal 1994, l'associazione si è quindi limitata a gestire i servizi abitativi, quali l'accompagnamento all'abitare e l'intermediazione immobiliare sociale, mentre la cooperativa si è fatta carico di acquisire e ristrutturare immobili. I due soggetti, pertanto, agiscono congiuntamente e in modo sinergico.

Dopo aver ricostruito la genesi di Vicini di casa, vediamo ora quali sono le sue principali attività.

Ristrutturazione e gestione di immobili. Gli immobili di cui dispone Vicini di Casa (101 all'inizio del 2010 per un totale di 391 posti letto), vengono acquisiti attraverso quattro principali canali:

- l'acquisto;
- la concessione in comodato gratuito da parte di enti pubblici e privati;
- l'affitto da privati;
- l'affidamento in gestione da parte degli enti locali.

Nei primi due casi può accadere che Vicini di Casa si faccia carico della ristrutturazione dell'immobile. La scelta è infatti quella di non promuovere mai operazioni di costruzione ex-novo, ritenendo che il patrimonio abitativo disponibile, se adeguatamente valorizzato, sia sufficiente per rispondere alla domanda. La ristrutturazione, oltre all'aumento dell'offerta a prezzi calmierati, dovrebbe inoltre contribuire alla riqualificazione del territorio.

Nel caso di concessione in comodato gratuito, i proprietari potranno ottenere l'immobile ristrutturato dopo un numero concordato di anni, che consenta a Vicini di Casa di rientrare dell'investimento tramite l'incasso dei canoni di locazioni (calmierati) pagati dagli inquilini. La formula del concordato è nata da un'intesa con la Regione nel 1998 e si è concretizzata nell'istituzione del FRII, il Fondo per la Ristrutturazione di Immobili Inutilizzati, strutturato come un fondo di rotazione: l'investimento iniziale dovrebbe essere recuperato con il tempo tramite l'affitto dell'immobile. I finanziamenti destinati al FRII da Provincia e Regione sono tuttavia contributi a fondo perduto, che vanno ad integrare i mutui accesi da Vicini di Casa. Bisogna infatti considerare che, in attesa di recuperare le spese iniziali, è necessario affrontare alcuni costi, come la manutenzione ordinaria, le attività di gestione e la morosità. Dal momento che quanto è più alto

l'investimento, tanto è più è lungo il periodo di gestione e tanto più elevata la probabilità di affrontare tali spese, questo tipo di operazioni risultano più sostenibili e convenienti in caso di immobili di piccole dimensioni e che richiedono un investimento ridotto. La scelta di orientarsi sempre più verso questo tipo di soluzioni, unito alla sospensione delle erogazioni di Provincia e Regione dal 2003, rende a oggi impossibile accettare tutte le offerte di immobili che giungono a Vicini di Casa, sottoutilizzando il potenziale di risposta al bisogno abitativo che il territorio offre.

Alle volte le offerte di immobili non possono però essere accettate per ragioni differenti da quelle finanziarie. I Comuni, infatti, offrono talvolta abitazioni nelle aree più marginali, abbandonate dalla popolazione autoctona, con l'obiettivo di ripopolarle e rivitalizzarle. L'assenza di servizi in queste zone e la limitata disponibilità dei Comuni a svilupparne di nuovi costringe però a rifiutare gli immobili offerti poiché, come si è detto in precedenza, l'inserimento di famiglie straniere in contesti di questo tipo può significare l'esclusione da importanti servizi di welfare o il passaggio ai servizi sociali, spingendole verso la dipendenza invece che verso l'autonomia.

Agenzia sociale per l'abitazione. L'Agenzia è nata nel 1996 con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato. Nel 2003-2004 l'attività di intermediazione, grazie al sostegno della Provincia di Udine e dell'ex-servizio Autonomo per l'Immigrazione (SAPI) della Regione, si è estesa dal comune di Udine a otto dei nove Ambiti socio-assistenziali che compongono la provincia. La forte eterogeneità dei contesti locali ha infatti indotto Vicini di Casa a ritenere che un'azione efficace potesse essere garantita solamente da una forte connessione con il territorio e da "reti sociali corte".

Nonostante i buoni risultati (circa 160 contratti l'anno su base provinciale), non sono previsti bonus una tantum, né fondi di garanzia a favore dei proprietari. L'unico dispositivo economico è infatti a sostegno dell'inquilino ed è rappresentato dal Fondo di Rotazione e Garanzia (FRG) che è nato contestualmente all'Agenzia e consente l'erogazione di prestiti d'onore per la copertura dei tre mesi di caparra. La capacità dell'Agenzia di intercettare immobili è fondata, da una parte, sul consolidato rapporto con molti proprietari che continuano a mettere a disposizione del servizio le proprie abitazioni e, dall'altra, dalla stretta collaborazione con le agenzie immobiliari, che sono incentivate a rivolgersi all'Agenzia nel caso in cui potenziali inquilini non riescano a pagare la caparra. Pertanto, sebbene non ci siano garanzie dirette per i proprietari, quelle per gli inquilini funzionano indirettamente come stimolo dell'offerta. Anche il FRG, come il FRII, è regolato da un accordo con la Regione, come spiegheremo meglio più avanti.

L'albergaggio sociale. È un'iniziativa nata nel 2006 nell'ambito del programma europeo Equal (progetto Maqram-Maqor con capofila il Comune di Udine) e poi proseguita negli anni successivi, arrivando nel 2010 ad offrire circa 400 posti letto in tutta la provincia. Si tratta di strutture residenziali di proprietà di Vicini di Casa o affittate da privati per poi essere subaffittate utilizzate per rispondere a esigenze abitative flessibili e temporanee. Gli immobili destinati all'Albergaggio sono di piccole dimensioni, con meno di 10 posti letto, così da favorire lo sviluppo di relazioni positive tra gli ospiti e una situazione abitativa non troppo distante da quella di una casa ordinaria. La permanenza è al massimo di 12 mesi e nella grande maggioranza dei casi il limite è rispettato, garantendo un sostenuto turnover.

Inizialmente si trattava di una soluzione pensata esclusivamente per i lavoratori stranieri nella fase iniziale di inserimento abitativo o che si spostavano sul territorio, così da consentire loro di usufruire di soluzioni flessibili e comprimere le spese abitative e limitare gli impegni di cura della casa (il canone per posto letto include anche le utenze, le pulizie, i servizi accessori, la manutenzione). In breve tempo, però, l'albergaggio sociale ha finito per rispondere anche alle esigenze di soggetti in una fase di crisi o transizione biografica e abitativa a seguito della disgregazione del nucleo familiare o la perdita del lavoro. Se il primo percorso riguarda soprattutto donne straniere, che non hanno una rete parentale a cui appoggiarsi, il

secondo interessa soprattutto gli uomini, anche italiani. Sempre più di frequente, poi, queste strutture vengono utilizzate per soggetti seguiti dai servizi sociali, i quali si fanno carico del canone di locazione, in attesa di un inserimento abitativo stabile. Il mix sociale tra gli utenti diviene quindi sempre più complesso e a rischio di tensioni: da un lato, è controproducente inserire nello stesso alloggio persone che sono portatori di problemi simili (ex-alcolisti, ecc.); dall'altro, la convivenza tra soggetti dai profili e dalle storie molto differenti risulta sovente insostenibile.

Un aspetto positivo dell'albergaggio è che i Comuni della provincia di Udine consentono l'accesso alle proprie strutture da parte dei residenti dell'Ambito socio-assistenziale di riferimento, limitandosi a dare priorità ai propri residenti. Per limitare il già citato timore dell'"effetto calamita" da parte dei Comuni, Vicini di Casa ha fatto ricorso a due dispositivi. Il primo, a cui si è fatto cenno in precedenza, è rappresentato dallo sforzo di disporre di alloggi in tutti gli Ambiti socio-assistenziali della provincia. Il secondo consiste nel ricorso al "domicilio di soccorso", che consente alle persone di spostare il domicilio ma non la residenza, a cui sono legati i servizi di welfare, così da non gravare eccessivamente sul Comune dove abitano temporaneamente. La diffusione territoriale dell'offerta abitativa e il carattere fortemente provvisorio della permanenza degli ospiti hanno dunque consentito di rendere il servizio più inclusivo.

L'accompagnamento all'abitare. L'accompagnamento riguarda trasversalmente tutte le attività descritte finora, con alcune differenze. Nel caso dell'agenzia sociale dell'abitare, in cui proprietario e inquilino stipulano un contratto tra loro, si può seguire solo la fase di inserimento. Tuttavia, si utilizza come strumento indiretto di monitoraggio il Fondo di Rotazione e Garanzia: il mancato pagamento delle rate da parte degli inquilini funziona come campanello di allarme. La caparra viene infatti versata ai proprietari su un libretto al portatore che, se viene estinto senza una cessione da parte di Vicini di Casa, prevede una decurtazione del 40% dell'ammontare depositato. I proprietari, nel momento in cui vogliono rivalersi sulla caparra per coprire danni all'immobile o eventuali morosità, sono quindi indotti a rivolgersi all'associazione, che viene così informata tempestivamente di eventuali criticità, attivando azioni di mediazione e accompagnamento.

Nel caso della gestione di immobili e dell'albergaggio il rapporto con gli utenti è invece più continuativo o per la diretta responsabilità di Vicini di Casa rispetto all'immobile o per la temporaneità del progetto, che richiede un accompagnamento verso l'autonomia abitativa. L'albergaggio e la gestione implicano inoltre un notevole lavoro di preparazione, così da evitare tensioni con chi risiede nei pressi degli immobili interessati e garantire un positivo inserimento degli inquilini, specialmente se immigrati. Quando si dispone di un intero edificio, poi, è necessaria una particolare attenzione: un primo accorgimento consiste nell'evitare di creare edifici mono-nazionali per limitare fenomeni di stigmatizzazione ("il condominio dei marocchini", "il condominio dei senegalesi", ecc.); una seconda strategia si concretizza nell'azione di mediazione con il contesto effettuata dall'associazione per prevenire processi di ghettizzazione. Nell'ambito dell'accompagnamento, si è di recente sperimentata la figura del portiere sociale: uno dei condomini diviene punto di riferimento per la risoluzione delle piccole questioni quotidiane in cambio di una riduzione sul canone di locazione. Questa figura risulta importante per limitare le richieste di intervento nei confronti di Vicini di Casa e, allo stesso tempo, rafforza la responsabilizzazione e l'autonomia degli utenti.

Oltre a garantire un inserimento abitativo positivo, l'attività di accompagnamento ha fino a oggi contribuito a mantenere un turnover abbastanza elevato: in media la permanenza è di un anno per l'albergaggio e dai due ai quattro anni per gli alloggi affittati a canone calmierato. Tuttavia, l'apertura a italiani multiproblematici, da una parte, e il passaggio da un'immigrazione fatta di uomini soli a famiglie straniere con difficoltà economiche non transitorie, hanno aumentato la domanda di alloggi da affittare stabilmente, mettendo in forse l'attuale turnover.

Alla luce di quanto detto finora, possiamo concludere che uno degli aspetti più rilevanti dell'evoluzione di Vicini di Casa è l'espansione della sua attività in termini di articolazione degli interventi, di utenza e, in ultimo, di estensione territoriale, finendo per costruire una sorta di "modello di housing sociale friulano" in campo abitativo.

Sull'articolazione dell'utenza ci siamo già ampiamente dilungati. Rispetto all'articolazione degli interventi va sottolineato che, al pari di Casa Amica, Vicini di Casa sta cercando di costruire e ragionare in termini di filiera abitativa, così da offrire risposte differenziate alle diverse esigenze. L'anello che non tiene di questa filiera rischiano di essere le soluzioni per chi non ha redditi, né armonizzatori sociali e non trova una risposta nell'ambito pubblico; un'organizzazione non profit non può infatti dare una risposta strutturata a questa utenza senza minare le sue basi economiche.

Relativamente all'ampliarsi del raggio di azione territoriale, si è già detto delle otto sedi distrettuali dell'Agenzia sociale per l'abitazione avviate nei diversi Ambiti provinciali tra il 2003 e il 2004. Qualora nell'Ambito ci siano immobili di proprietà Vicini di Casa o dati in affidamento dai Comuni, la sede distrettuale si occupa, oltre che alle attività di intermediazione, anche della gestione immobiliare. L'intenzione è quella di offrire una gamma di servizi omogenea su tutto il territorio provinciale per cui, dove non vi sono immobili disponibili, Vicini di Casa si sta adoperando per reperirne. Le sedi distrettuali, da sedi dell'Agenzia stanno quindi divenendo vere e proprie sedi distaccate di Vicini di Casa.

Parallelamente, Vicini di Casa ha esportato il suo modello di intervento nelle altre province friulane. La prima è stata Pordenone, dove le attività sono state avviate da Vicini di Casa per poi passare a Nuovi Vicini di Casa per quel che concerne l'Agenzia e ad Abitamondo per la gestione di immobili. A Trieste le attività sono gestite dalla cooperativa Lybra, che si è sviluppata grazie al supporto delle ACLI. Infine a Gorizia, nell'ambito della Caritas, è nata l'associazione Beclem, ad oggi la meno strutturata e ancora piuttosto legata a Vicini di Casa che, come vedremo successivamente, fa da tramite per i finanziamenti regionali. Questa rete ha di fatto prodotto un modello di housing sociale unitario sul territorio friulano, candidandosi a divenire un interlocutore unico nei confronti delle istituzioni, come già accade per le Agenzie casa (cfr. par. 2.3.4). L'estensione delle attività su tutta la provincia consente inoltre una gestione più agevole della mobilità territoriale degli utenti, particolarmente elevata nel caso degli stranieri, e contribuisce ad attenuare l'"effetto calamita" determinato dalla concentrazioni dell'offerta di servizi abitativi in un unico comune.

Il processo di istituzionalizzazione di questo network è comunque ancora in corso. Vicini di Casa, Nuovi Vicini di Casa, Abitamondo, Lybra e Beclem si riuniscono periodicamente nel Coordinamento Casa, per organizzare le proprie attività e promuovere il riconoscimento della specifica professionalità sull'housing sociale di cui sono portatori. L'intenzione è però quella di sviluppare un vero e proprio organismo sovra-provinciale, che consenta di gestire interventi più complessi, come l'attuale Piano Casa (L. 133/2008, art. 11), per le quali le singole realtà del Coordinamento Casa non sono a oggi sufficientemente strutturate.

2.3.3 Le relazioni interorganizzative: al confine tra sperimentazione e politiche ordinarie

Nell'ambito della società civile, le relazioni di Vicini di Casa di Udine paiono essersi sviluppate essenzialmente in tre direzioni: le Caritas e le parrocchie, le agenzie immobiliari e il mondo imprenditoriale. Sul primo fronte, i rapporti sono stati agevolati dalla nascita dell'associazione in ambito parrocchiale. Successivamente, è stato stipulato un accordo con la Caritas di Udine, la quale si è detta favorevole all'utilizzo delle canoniche per interventi abitativi. A oggi, tuttavia, le strutture di questo tipo ristrutturate da Vicini di Casa sono solamente due. Inoltre, la Caritas e le parrocchie tendono a segnalare casi di persone in difficoltà abitativa ma, come nel caso della Fondazione per l'affitto di Cesena, hanno difficoltà a fare da intermediari con i proprietari, fronte sul quale la loro collaborazione sarebbe di certo più preziosa. La cooperazione con le Caritas di altre province friulane e con altre componenti del mondo cattolico, come le

ACLI, ecc. si è invece rivelata importante per l'estensione delle attività di Vicini di Casa oltre i confini di Udine, dove queste realtà hanno svolto un ruolo alle volte di connettori con il territorio e altre volte di incubatori offrendo supporto logistico.

La collaborazione instaurata con le agenzie immobiliari è di certo un tratto distintivo di Vicini di Casa. Questa pare essere fondata sia sulla reputazione che l'associazione si è costruita nel tempo perseguendo la tutela non solo degli inquilini ma anche dei proprietari, sia sul Fondo di Rotazione e Garanzia, che incentiva le agenzie immobiliari a indirizzare a Vicini di Casa le persone che rischiano di rifiutare le case proposte perché impossibilitate a pagare la caparra.

Rispetto alla collaborazione con il modo imprenditoriale, la situazione non è dissimile da quella di Casa Amica, sebbene un po' meno strutturata. La presenza di un grande imprenditore nel direttivo di Vicini di Casa ha agevolato i rapporti con l'Associazione degli industriali di Udine, con la quale è stato stipulato un accordo simile a quello concluso con la Caritas, ossia una sorta di avvallo agli interventi di Vicini di Casa senza prevedere però azioni specifiche. Tale accordo ha dato avvio al progetto FRIGIA, del tutto simile a FRII, tranne che per il coinvolgimento degli imprenditori. Finora sono stati acquisiti due immobili da altrettanti imprenditori: in un caso l'immobile ristrutturato è stato destinato ai dipendenti stranieri dell'imprenditore stesso, nell'altro non è stato posto alcun vincolo. Come per Casa Amica, quindi, si tratta di collaborazioni occasionali e non strutturate, che non riescono a sfruttare appieno l'obbligo che la L. 189/2002, nota come Bossi-Fini, ha introdotto per i datori di lavoro, chiamati ad attestare la disponibilità di un alloggio da parte dei loro dipendenti stranieri al momento della stipula del contratto di soggiorno.

Difficoltà di collaborazione ancora maggiori si registrano con gli istituti di credito e l'associazionismo immigrato. I primi, sebbene siano un interlocutore privilegiato per un soggetto come Vicini di Casa, che interviene sugli immobili soprattutto grazie alle risorse ottenute dai mutui, si mostrano restii a stipulare accordi, per cui l'unico istituto con cui si è effettivamente arrivati a definire condizioni vantaggiose è Banca Etica. Per quel che concerne la collaborazione con gli stranieri, questa avviene soprattutto in modo indiretto, tramite le organizzazioni che lavorano con gli immigrati, più che con l'associazionismo immigrato, come abbiamo visto per Casa Amica.

Passando dalla società civile al settore pubblico, la collaborazione con il Comune e la Provincia di Udine è ormai di vecchia data, ma per lo sviluppo di Vicini di Casa ha assunto una valenza particolarmente strategica il rapporto con la Regione, specialmente con il settore Immigrazione. Tuttavia, l'estensione del target agli italiani ha reso il rapporto privilegiato con il tale settore sempre meno pertinente; ciononostante, il consolidarsi del legame con il settore Edilizia, che ha finanziato alcuni servizi di Vicini di Casa, pare ancora distante. Ancora oggi, infatti, le attività di Vicini di Casa vengono in gran parte finanziate all'interno del Piano Immigrazione. In questo ambito, un'occasione per trasformare le attività di Vicini di Casa da sperimentali a ordinarie poteva essere rappresentata dalla Legge regionale sull'immigrazione n. 5 del 2005 (cfr. par. 2.3.1). L'abrogazione della legge da parte del governo regionale leghista e il vuoto normativo che ne è seguito ha tuttavia impedito a questa soluzione di svilupparsi. Si è così di fronte al paradosso di un soggetto che negli anni ha elaborato un modello di housing sociale esteso a tutto il territorio regionale e riconosciuto da Comuni e Ambiti socio-assistenziali, ma che non riesce a trovare una collocazione rispetto alle politiche locali e il cui destino, come vedremo meglio nel prossimo paragrafo, è in larga parte appeso al filo di finanziamenti annuali. Uno dei tanti casi di "sperimentazione perenne", a cui molte misure di integrazione degli immigrati e numerosi interventi di housing sociali sono condannati in Italia.

Da questa vicenda emerge anche il peso della *politics*, ossia dell'orientamento politico dei governi locali, specialmente quando si tocca la questione immigrazione e la competizione tra italiani e stranieri nell'accesso ai servizi. Una minore influenza pare invece esercitare il timore di attirare sul proprio territorio popolazioni deboli. Sebbene esso risulti abbastanza diffuso tra i Comuni indipendentemente dall'orientamento politico, rispetto alla precedenti due esperienze analizzate, qui pare infatti riscontrarsi un maggior interesse alla

collaborazione da parte dei Comuni, compresi quelli di piccole dimensioni, benché con il preciso scopo di rivitalizzare aree abbandonate, come illustrato in precedenza. Il rapporto con gli enti locali presenta dunque tratti di ambiguità, oscillante tra il timore e l'interesse verso l'intervento di Vicini di Casa.

2.3.4 La dimensione economica: l'incertezza dei finanziamenti annuali

Come si è accennato in precedenza, le principali fonti di finanziamenti per Vicini di Casa sono la Regione Friuli Venezia Giulia e la Provincia di Udine. In particolare, il loro contributo si rivolge alle seguenti attività:

- Il Fondo di Rotazione e Garanzia (FRG), a cui la Regione contribuisce insieme alla Provincia di Udine in base a quanto stabilito dalla Legge regionale n. 15 del 2005. In base a questa norma, le associazioni che nelle varie province friulane gestiscono l'Agenzia sociale per l'abitazione ricevono un contributo proporzionale al numero di contratti stipulati. Dal momento che tale contributo può essere versato solamente ai soggetti accreditati dalla legge stessa e tra questi non c'è l'associazione Beclém di Gorizia, la sua quota viene introitata in base a un accordo informale da Vicini di Casa, che provvede poi a girarla a quest'ultima.
- Il FRII, finanziato dalla Regione e dalla Provincia di Udine fino al 2003, previa presentazione dei piani di fattibilità e dei progetti esecutivi delle ristrutturazioni che si intendevano eseguire. La sospensione dei finanziamenti nel 2003 è risultata particolarmente gravosa perché le attività di ristrutturazione hanno subito un'impennata dal 2004, costringendo a rifiutare diverse offerte di immobili per mancanza di fondi. Il contributo pubblico non ha comunque mai coperto l'intero importo delle ristrutturazioni, pagato per il resto da mutui accessi da Vicini di Casa.
- L'Agenzia sociale per l'abitazione, la gestione immobiliare e l'albergo. I fondi vengono erogati annualmente tramite il Bando Casa del settore Immigrazione della Regione, a cui possono partecipare solamente i Comuni e gli Ambiti socio-assistenziali, garantendo un co-finanziamento del 20%. I fondi ottenuti vengono poi girati a Vicini di Casa per il servizio di intermediazione e/o di gestione immobiliare erogato, a seguito della stipula di una o più convenzioni, che prevedono anche l'assunzione da parte di Comuni e Ambiti del rischio di gestione legato alla morosità. Questi finanziamenti sono esposti a una forte incertezza. Da una parte, le convenzioni con gli enti locali sono annuali e non vengono rinnovate fino a che i fondi messi a bando non vengono distribuiti dalla Regione. Dall'altra, non si può prevedere l'entità e la data di pubblicazione del Bando Casa, per cui Vicini di Casa è costretta ad anticipare le spese senza essere certa che saranno del tutto coperte.

Gli alloggi affittati a prezzi calmierati o destinati all'albergo che non rientrano nelle convenzioni con gli enti locali non possono contare invece su un finanziamento e vengono coperti solamente con i canoni introitati. Il rischio è particolarmente elevato quando gli alloggi non sono di proprietà di Vicini di Casa, ma sono presi in affitto da privati, ai quali va comunque pagato il canone di locazione indipendentemente dalla morosità degli inquilini, motivo per cui questo tipo di soluzione tende oggi ad essere evitata. Nonostante la crisi economica, la morosità non pare comunque aver subito un forte innalzamento e si aggira intorno al 3-5%, sia sulla gestione di immobili che sul Fondo di Rotazione e Garanzia. È invece più alta nel caso dell'albergo, che ospita persone socialmente più fragili e in una fase di transizione dall'esito incerto. Per questa ragione, su questa attività si predilige la stipula di convenzioni con Comuni e Ambiti socio-assistenziali che si facciano carico del pagamento del canone.

Poco riconosciuta e poco finanziata è infine l'attività di accompagnamento all'abitare e di mediazione con il vicinato. A questa sottovalutazione rischia tuttavia di contribuire anche Vicini di Casa che, seguendo un'abitudine peraltro diffusa nel terzo settore italiano, non esplicita in genere il costo di queste attività nel piano economico, così come non quantifica il lavoro volontario, benché sia essenziale per garantire l'efficacia dei servizi offerti.

2.4 Le Regole del Gioco e TRAA (Territori in Rete per l'Accesso all'Abitazione)

Le Regole del gioco è un progetto di accompagnamento all'inquilinato nato a fine 2007 su iniziativa dell'Assessorato alla coesione sociale e alla sicurezza del Comune di Reggio Emilia, che ha la delega sull'immigrazione, e realizzato in collaborazione con il Ceriss (Centro di ricerca e sviluppo sociale), grazie a un co-finanziamento regionale. Il progetto ha poi potuto proseguire ed evolversi ulteriormente come azione locale del progetto TRAA (Territori in Rete per l'Accesso all'Alloggio), avviatosi nell'autunno 2008 e conclusosi nel marzo 2010. Va precisato che il progetto TRAA ha visto coinvolti diversi Comuni della regione, la Provincia di Parma e l'ACER di Ferrara ed è stato finanziato dal Ministero della solidarietà sociale (Fondo per l'inclusione sociale degli immigrati 2007, noto come Bando Ferrero). Ciascun partner ha progettato specifiche azioni, per lo più nel campo della costruzione e ristrutturazione di immobili da destinare all'alloggio di immigrati. Il Comune di Reggio Emilia ha invece scelto di investire sulle dimensione relazionale e territoriale dell'abitare proseguendo, come abbiamo detto, le attività già sperimentate con il progetto Le Regole del Gioco.

2.4.1. I destinatari: dai condomini immigrati ai residenti del quartiere

Il progetto Le Regole del Gioco, come il successivo TRAA, aveva come obiettivo l'educazione all'inquilinato, mirante a promuovere relazioni di vicinato positive e sostenere la risoluzione dei problemi all'interno dei condomini dell'area vicino alla stazione. Il target, tuttavia, era inizialmente rappresentato esclusivamente da immigrati: i tre incontri iniziali di formazione sulle regole di condominio si sono tenuti in cinese, arabo e ghanese, ossia le lingue delle principali comunità nazionali che abitano in quella zona, dove l'incidenza di residenti stranieri è di circa il 70% contro il 15,5% cittadino. Solo successivamente ci si è rivolti anche agli italiani coinvolgendoli, specialmente con il progetto TRAA, negli incontri di condominio mirati a favorire la risoluzione dei conflitti e a trovare soluzioni comuni ai problemi che affliggevano i palazzi e l'intera area intorno alla stazione.

A parte il risiedere nei condomini situati nell'area oggetto di intervento, non esistevano particolare requisiti di accesso. Naturalmente, l'utilizzo di mediatori culturali provenienti da determinate aree ha reso più incisiva l'azione nei confronti di certe comunità piuttosto che altre. A questo proposito, va precisato che inizialmente erano previsti solamente un mediatore arabo e uno cinese. La successiva segnalazione di diffusi problemi con i condomini ghanesi, numerosi nella zona ma non quanto le due precedenti comunità, ha determinato l'aggiunta di un terzo mediatore. Al contrario, la presenza est-europea, oltre a essere contenuta, pare non destasse particolari problemi nelle relazioni di vicinato, per cui non si sono previsti mediatori provenienti da quest'area.

2.4.2 Le attività e gli aspetti organizzativi: un'azione multidimensionale e multilivello

Le Regole del Gioco e il TRAA verranno qui trattati congiuntamente, essendo fortemente integrati tra loro e avendo come oggetto il medesimo territorio: la zona stazione. Quest'ultima, costruita negli anni Settanta, era inizialmente una zona residenziale di pregio, in cui abitavano soprattutto professionisti. Dagli anni Novanta, l'area ha però subito un progressivo degrado, specialmente a seguito del fenomeno migratorio. Come molte zone attigue alle stazioni ferroviarie, anche questa è infatti divenuta sede di ritrovo per stranieri single arrivati di recente, che la sera si riuniscono in capannelli davanti ai bar disturbando la quiete pubblica. L'area sale inoltre sovente agli onori delle cronache locali per fenomeni di piccola criminalità, abusivismo e illegalità diffusa: dallo spaccio all'occupazione delle cantine convertite in abitazioni provvisorie o divenute

base per attività di ricettazione, dalla destinazione di appartamenti ad attività di prostituzione alla presenza di immigrati irregolari in condizioni di sovraffollamento. Gli italiani che hanno potuto si sono trasferiti altrove, affittando o vendendo gli alloggi agli stranieri, mentre chi è rimasto ha finito per costituirsi in comitati cittadini che da oltre dieci anni presentano esposti e lamentele. Il forte turnover che caratterizza alcuni alloggi e lo scarso interesse mostrato dai proprietari che affittano i loro appartamenti hanno inoltre generato un altro annoso problema, che a Reggio Emilia non ha eguali altrove, per lo meno in termini di dimensioni del fenomeno: la morosità rispetto alle spese condominiali e di riscaldamento, che in alcuni condomini ammonta a decine di migliaia di euro, generando un circolo vizioso che disincentiva il pagamento. Individuare la zona stazione come area problematica non è dunque stato difficile. Una volta stabilita l'area di intervento, il Ceriss, che all'interno del progetto era responsabile della parte più operativa di contatto con i residenti, ha condotto un'indagine per ricostruire con precisione i problemi da affrontare e il contesto su cui si sarebbe dovuto agire, in modo da assicurare una progettazione informata. A questa fase istruttoria, è seguita la fase operativa, articolabile in cinque azioni illustrate di seguito.

Informazione e formazione sulle regole. Questa azione ha visto un forte coinvolgimento degli altri partner del progetto, che hanno affiancato Comune e Ceriss: ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), Sictet (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) e Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari). Questi soggetti hanno preso parte a incontri informativi rivolti, come si è detto in precedenza, esclusivamente a immigrati e tenuti nelle lingue delle principali comunità nazionali residenti nella zona: cinese, arabo e ghanese. Gli incontri vertevano su temi legati alla convivenza condominiale, ma era anche possibile sottoporre casi concreti e ricevere una specifica consulenza. Pare che diversi condomini, dopo questa esperienza, abbiano continuato a fare riferimento ai sindacati coinvolti negli incontri per risolvere i problemi legati alla casa, rivelando la capacità del progetto di generare effetti positivi di medio-lungo periodo.

È stato inoltre pubblicato un "Vademecum della buona convivenza in condominio", realizzato in cinque lingue (italiano, arabo, cinese, inglese e francese) e disponibile sia in forma cartacea che su supporto informatico, scaricabile dal sito del Ceriss. L'obiettivo è offrire uno strumento per conoscere le norme che regolano la vita delle persone nei condomini, aiutandole così a ridurre le occasioni di lite e conflitto. Il Vademecum affronta i principali temi della vita di condominio: le spese e la loro suddivisione, le procedure decisionali dell'assemblea dei condomini, il funzionamento dell'amministrazione e dei regolamenti condominiali, ma anche questioni relative all'acquisto o all'affitto della casa. Vengono poi illustrati casi tipici di conflitto tra vicini (rumori, parcheggi, pulizia, spazi comuni, ecc.) indicando le possibili soluzioni. Al termine del volume si trova un glossario con i principali termini utilizzati per le attività di gestione del condominio e degli immobili e un elenco delle associazioni e dei servizi pubblici che lavorano sui temi della casa a Reggio Emilia.

Complementare al Vademecum è il Prontuario di condominio, rivolto non tanto ai condomini, quanto ad amministratori, capiscala e associazioni dell'abitare. Il volume è articolato in quattro sezioni, ciascuna tradotta in più lingue: la cartellonistica di base usata dagli amministratori, già predisposta per essere affissa nelle bacheche di condominio; le principali comunicazioni relative alla gestione condominiale (assemblea condominiali, pagamento spese, ecc.); i modelli base di contratti di locazione e un modello di atto di compravendita; le modalità e i canali da utilizzare qualora si sospettino comportamenti illegali all'interno del condominio (affitto in nero, occupazione abusiva, ecc.). L'idea alla base del Prontuario è duplice: da un lato, aiutare gli immigrati a comprendere le comunicazioni relative alla gestione del palazzo e a rispettare le regole condominiali; dall'altro lato, tutelare gli stranieri da chi intende approfittare della loro scarsa conoscenza della normativa italiana in tema di locazione e compravendita di immobili.

Promozione delle relazioni di condominio e di vicinato. Questo obiettivo è stato perseguito, oltre che con gli strumenti citati in precedenza, tramite i mediatori di cui si è detto sopra (animatori interculturali di vicinato). L'azione di mediazione si è articolata in due principali momenti. Una prima fase di contatto individuale con almeno cinque condòmini per palazzo, rappresentativi delle differenti origini nazionali, così da approfondire i problemi, ma soprattutto instaurare una relazione di fiducia, ritenuta propedeutica alla trasmissione dei contenuti. Una seconda fase ha visto invece l'organizzazione di oltre quaranta riunioni condominiali al fine di identificare i problemi, le relative soluzioni e il soggetto responsabile dell'attuazione di ciascuna (amministratore, condòmini, Comune, forze dell'ordine, ecc.). Trattandosi di condòmini senza sale riunioni, spesso ci si incontrava nell'androne o sui pianerottoli o, in alternativa, nei centri aggregativi della zona che hanno offerto supporto logistico. Questi incontri non hanno solo favorito il dialogo per la ricerca di soluzioni comuni, ma paiono aver anche e soprattutto contribuito al superamento degli stereotipi, diffondendo l'idea che non sono solo gli italiani ad essere vittime di una situazione di disagio e che molti problemi sono comuni a tutti i residenti, indipendentemente dalla nazionalità.

Anche se gli incontri non hanno visto la partecipazione di tutti i residenti, si sono registrate più presenze di quante ce ne contino di solito alle riunioni di condominio. Complessivamente gli stranieri hanno rappresentato il 60% dei partecipanti alle attività. Confrontando il tasso di partecipazione degli immigrati con l'incidenza sui residenti nell'area (70%), l'adesione degli stranieri appare proporzionale alla loro presenza nella zona, come confermano anche le testimonianze degli operatori coinvolti. Questi ultimi, tuttavia, sottolineano anche come la presenza nel progetto dell'amministrazione comunale abbia talvolta funzionato come disincentivo, essendo stata associata da molti stranieri ad azioni di controllo e repressione.

La partecipazione pare inoltre essere stata maggiore all'inizio, quando molti condòmini pensavano di poter ottenere immediati benefici dal progetto, come l'annullamento del debito sulle spese condominiali. Benché su questi temi sia stata offerta assistenza, come spiegheremo meglio a breve, le soluzioni proposte non potevano esonerare gli inquilini dai loro obblighi. La partecipazione è così con il tempo diminuita. A disincentivarla pare comunque essere stata anche la crisi economica che, secondo l'opinione dei responsabili operativi del progetto, ha imposto a molti residenti un diverso ordine di priorità, per cui le difficoltà del condominio sono passate in secondo piano rispetto al lavoro. Infine, va segnalato che, così come per gli altri servizi analizzati in precedenza, anche in questo caso è emersa una tendenza degli stranieri ad appoggiarsi agli operatori per risolvere problemi di varia natura, non solo legati alla casa e alla vita condominiale, attribuendo al servizio più generali funzioni di orientamento.

Azione di stimolo verso l'Amministrazione locale e verso i servizi pubblici. Gli operatori del Ceriss attivati sul progetto hanno trasmesso all'Amministrazione comunale, con cui vi era uno stretto contatto, due tipi di informazioni: da un lato, la segnalazione di casi gravi o urgenti riscontrati nel corso dell'attività di animazione condominiale, avviando nel contempo un'opera di mediazione interculturale e orientamento ai servizi; dall'altro, i problemi vissuti dai residenti dell'area stazione, aiutando questi ultimi a formulare richieste chiare verso le amministrazioni pubbliche competenti. L'attività di organizzazione della domanda è di particolare rilevanza per agevolare l'intervento dell'amministrazione locale, che rischia altrimenti di non riuscire a valutare l'urgenza e il livello di condivisione delle richieste di cui alcuni residenti si fanno portatori; e risulta ancora più importante nel caso degli immigrati, che hanno maggiori difficoltà ad interagire correttamente con le istituzioni cittadine e a trasformare un insieme di singole esigenze in domande collettive.

Le questioni più rilevanti sui cui all'amministrazione comunale è stata sollecitata sono quelle citate all'inizio: la morosità nei condòmini; l'irregolarità e la diffusa illegalità negli edifici; la presenza in strada di gruppi di persone rumorose e moleste. Le risposte al primo problema si sono concretizzate nella possibilità di accesso per i residenti ai prestiti d'onore erogati dal Comune e nella diffusione delle informazioni relative

ai sostegni economici esistenti per gli inquilini in difficoltà, oltre che in una mediazione con l'Enia, l'ente che fornisce il riscaldamento. Rispetto al secondo punto, si sono effettuati controlli negli appartamenti in cui si sospettavano irregolarità, come l'affitto a stranieri senza permesso di soggiorno o attività di prostituzione. Infine, si è agito all'esterno dei condomini, nel quartiere, per limitare il disturbo della quiete pubblica attraverso un'ordinanza che ha vietato il consumo di alcool dopo le 18.30 e un'azione di mediazione di strada per prevenire il fenomeno. Di particolare interesse è stata anche l'azione che ha riguardato gli spazi privati ad uso pubblico, a metà tra gli appartamenti e il quartiere, come ad esempio i cortili, dove si è intervenuti con azioni di sgombero e pulizia.

Va detto che l'azione nella zona stazione dell'Assessorato alla coesione sociale e alla sicurezza è stata ampia e ha valicato i confini del progetto. L'esempio probabilmente più emblematico è il "Patto per la convivenza, le regole, la responsabilità in zona stazione" stipulato tra amministrazione, servizi di welfare, associazioni e residenti del quartiere. Il patto è stato preceduto da una serie di incontri preparatori, in cui si è stabilito quali misure adottare per migliorare la qualità della vita nell'area e le azioni che ciascuno avrebbe dovuto intraprendere. Naturalmente il processo che ha condotto al Patto ha visto una forte interazione con Le Regole del gioco e TRAA, sebbene fossero progetti formalmente indipendenti.

Oggi, al termine del progetto, un nodo cruciale è rappresentato dalla possibilità di mantenere un contatto tra Amministrazione cittadina e residenti. A svolgere questa funzione dovrebbe essere il Centro di mediazione dei conflitti in zona stazione che, prima dell'avvio del progetto, era utilizzato specialmente da persone istruite e comunque fortemente orientate alla conciliazione piuttosto che al conflitto, mentre a seguito dell'azione condotta in questi due anni dovrebbe divenire un riferimento per tutti i residenti. Purtroppo, i risultati da questo punto di vista non sono stati rilevati, poiché il Centro è rimasto chiuso i primi sei mesi del 2010 per questioni tecnico-organizzative.

Monitoraggio, valutazione e modellizzazione. È stato predisposto un sistema di monitoraggio e di valutazione delle attività. L'azione di modellizzazione si è invece per ora svolta solamente all'interno del Ceriss senza produrre materiale illustrativo che consenta ad altri soggetti di replicare il progetto in altre aree della città o in altri comuni. In questa direzione va tuttavia la realizzazione del video che sintetizza le azioni intraprese. Oltre a testimoniare e illustrare il percorso fatto, il video vuole anche essere uno strumento di lavoro, che affronta problemi e propone soluzioni, utilizzabile anche all'esterno del progetto e da soggetti differenti.

In sintesi, il progetto, pur essendo focalizzato sull'educazione all'inquinato, ha riguardato tre livelli:

- a. individuale
- b. condominiale
- c. di quartiere

Non si è inoltre limitato agli aspetti sociali, supportando le relazioni di vicinato, ma ha agito anche sulle altre dimensioni dell'abitare (Edgar e Meert 2005; Palvarini 2006) (cfr. cap. 1):

- a. fisica, tentando di riqualificare e migliorare gli spazi privati a uso pubblico
- b. legale, combattendo i fenomeni di irregolarità
- c. economica, affrontando la questione della morosità sulle spese condominiali
- d. territoriale, agendo sull'area circostante i condomini oggetto di intervento

Questa azione multi-livello e multidimensionale ha consentito di affrontare il tema dell'abitare nella sua complessità. Tale approccio risulta particolarmente importante nel caso degli immigrati che, avendo risorse economiche scarse, essendo sovente oggetto di discriminazione e provenendo talvolta da culture abitative differenti, possono mostrare difficoltà su più piani.

2.4.3 Le relazioni interorganizzative: la costruzione di una rete composita

Uno degli elementi qualificanti del progetto è il coinvolgimento di attori appartenenti a diversi settori della società e dell'amministrazione locale.

Un primo importante aspetto è rappresentato dalla collaborazione tra l'amministrazione locale e il Ceriss. Come accaduto con Casa Amica, la cooperazione con il modo scientifico ha contribuito a qualificare le azioni del progetto, specialmente nelle fasi di progettazione e monitoraggio, consentendo di adattare gli interventi alle opportunità e criticità del contesto (es. ampliamento della rosa di mediatori a seguito degli specifici problemi relazionali registrati tra i ghanesi).

Un secondo aspetto rilevante è quello del coinvolgimento delle associazioni di inquilini, proprietari e amministratori condominiali. A detta degli intervistati, la loro partecipazione ha consentito di valorizzare le riflessioni che questi soggetti avevano maturato sugli aspetti dell'abitare e ha permesso di svilupparne di nuove dato che, a seguito di questa esperienza, ANACI, ASPPI, Sicet e Sunia hanno istituito un Tavolo sull'abitare che è tuttora attivo e opera in stretto contatto con l'Assessorato alla coesione sociale e alla sicurezza.

Oltre a queste organizzazioni, nel progetto ne sono state coinvolte un'altra dozzina: dai singoli studi di amministratori, ai centri aggregativi del quartiere, alle associazioni di immigrati. Il loro ruolo è stato però più limitato, in quanto hanno agito soprattutto nella fase preparatoria, veicolando la fiducia dei condomini verso gli operatori del progetto che bussavano alle loro porte, e nella fase di promozione, distribuendo e diffondendo i materiali prodotti. Il coinvolgimento delle organizzazioni di immigrati, come nelle esperienze analizzate in precedenza, è tuttavia risultato difficile. L'efficacia della loro azione è stata inoltre ulteriormente limitata dal fatto che i membri delle associazioni sono in genere in Italia da tempo e quindi difficilmente abitano nella zona intorno alla stazione; l'associazionismo straniero non è dunque riuscito a fare da ponte rispetto ai residenti di quest'area.

Un processo simile a quello registrato tra le associazioni di proprietari e inquilini è avvenuto nel caso delle forze dell'ordine: queste ultime, parallelamente al progetto e su sollecitazione dell'Assessorato alla coesione urbana e alla sicurezza, hanno costituito un tavolo interforze per rispondere in maniera più organica, coordinata ed efficace ai problemi di ordine pubblico della città e, in particolare, della zona stazione. In questo modo sono state fornite risposte più efficaci rispetto alla dimensione legale dell'abitare, limitando l'irregolarità negli edifici interessati dall'intervento, e a quella territoriale, contenendo i fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di microcriminalità.

Altrettanto rilevante è stata l'azione congiunta dei diversi assessorati, in particolare di quelli alla Manutenzione urbana e alla Coesione sociale e sicurezza, che ha permesso di affrontare la dimensioni economica, fisica, e territoriale dell'abitare, intervenendo rispettivamente sulla morosità, sugli spazi privati ad uso pubblico e sul quartiere.

Uscendo dai confini comunali, la collaborazione tende invece ad affievolirsi. Anche il TRAA, benché contrassegnato da partnership con altre istituzioni della regione, ha visto ciascun soggetto locale progettare e implementare le proprie azioni in maniera indipendente. L'unico elemento di cooperazione è stata l'istituzione di un tavolo di coordinamento tra i diversi partner per confrontarsi sulle varie esperienze locali, scambiare i materiali prodotti e avviare alcune azioni di rete, come la produzione di brochure informative (una sull'accesso alla casa, l'altra sullo sfratto). In seguito al recente lavoro sull'abitare, in questi e altri progetti sul tema, pare comunque essersi rafforzata nell'amministrazione locale di Reggio Emilia la consapevolezza che le collaborazioni in questo settore di *policy* hanno qualche possibilità di svilupparsi solo tra Comuni di dimensioni simili. La cooperazione con Comuni limitrofi di piccole dimensioni è infatti ostacolata dalla diversa natura e urgenza dei problemi a cui si deve rispondere.

2.5. Le buone pratiche in sintesi: i tratti ricorrenti dell'housing sociale per immigrati

Dall'analisi delle quattro buone pratiche approfondite nel corso della ricerca emergono diversi elementi ricorrenti, che abbiamo provato a sintetizzare brevemente qui di seguito, nel tentativo di evidenziare alcuni tratti salienti dell'housing sociale per immigrati in Italia.

1. I principali fattori che determinano **l'apertura o la chiusura dei servizi di housing sociale agli italiani** paiono essere, da una parte, i vincoli rispetto all'utenza imposti dalle linee di finanziamento utilizzate, già emersi nell'analisi aggregata degli interventi censiti (cfr. par. 1.2) e, dall'altra, la "pressione dei problemi"; rispetto a quest'ultimo punto, la riduzione del gap tra popolazione immigrata e quella autoctona in termini di incidenza e tipo di disagio abitativo induce a realizzare interventi rivolti ad entrambe le utenze.
2. **La quota di immigrati tra i destinatari** pare fortemente influenzata, oltre che dai due fattori citati sopra, dai canali di contatto con l'utenza e dalla connotazione dei servizi; un servizio a lungo orientato alla sola popolazione straniera o che condivide la sede con uffici dedicati agli immigrati viene identificato dalla popolazione locale come un servizio per stranieri, trattenendo quest'ultima dall'utilizzarlo.
3. Il **profilo degli utenti immigrati e autoctoni** mostra alcune differenze di rilievo, che si riflettono sulla strutturazione e la gestione degli interventi di housing sociale. L'utenza straniera mostra in genere un profilo di minor debolezza rispetto all'utenza italiana, costituita sovente da soggetti in situazione di marginalità sociale che presentano problemi rispetto a diverse dimensioni dell'esistenza. Per contro, gli stranieri pongono di frequente ai servizi di housing sociale domande che esulano dai compiti istituzionali di questi ultimi, spingendoli a svolgere una funzione di orientamento al territorio.
4. La **domanda abitativa espressa dagli immigrati** si è evoluta nel tempo. All'inizio la popolazione straniera, costituita in larga parte da single, poneva una forte domanda di accoglienza temporanea, funzionale alle prime fasi del percorso migratorio o alla forte mobilità territoriale. A seguito dei processi di ricongiungimento familiare, gli stranieri paiono invece avere la necessità di accedere a soluzioni abitative stabili a prezzi calmierati; parallelamente, le soluzioni abitative temporanee rappresentano per gli immigrati sempre meno una fase all'interno di processi di mobilità ascendente e sempre più strumenti per frenare processi di mobilità discendente a seguito della disgregazione dei nuclei familiari o della perdita del lavoro, come avviene per gli italiani.
5. Tutte le organizzazioni analizzate si contraddistinguono per **una concezione dell'abitare come "atto complesso"** (Tosi 2004) e considerano, nel progettare le loro azioni, le diverse dimensioni dell'abitare: non solo quella fisica, economica e legale, ma anche quella territoriale e relazionale (Palvarini 2006) (cfr. cap. 1). Da qui l'attenzione per l'accompagnamento all'abitare, la cura degli aspetti relazionali, il lavoro di rete con i servizi del territorio. In questo approccio multiprospettico sembra ancora oggi risiedere una delle maggiori differenze tra l'azione del terzo settore e quella pubblica.
6. La **gestione di immobili**, rispetto all'**intermediazione immobiliare sociale**, permette di superare più agevolmente la diffidenza verso gli stranieri diffusa tra i proprietari e di adottare soluzioni maggiormente flessibili, consentendo ad esempio una certa tolleranza verso la morosità e l'adozione di soluzioni alternative allo sfratto, come la rateizzazione del debito. Per contro, la gestione implica costi più elevati ed espone maggiormente l'organizzazione a gravi perdite, come sta avvenendo in questi anni a seguito della crisi economica. La gestione sociale di immobili può cioè rappresentare un ammortizzatore sociale cruciale in momenti di difficoltà del mercato del lavoro, in cui il tasso di morosità incolpevole aumenta, ma rischia anche di scaricare sui gestori i costi che dovrebbero essere condivisi dalla collettività.
7. **Il networking con i Comuni di piccole dimensioni** appare difficoltoso in tutte le esperienze analizzate. La ragione potrebbe essere che qui, contrariamente a quanto accade nei comuni di dimensioni più grandi, i problemi abitativi della popolazione immigrata e autoctona, per quanto estesi, difficilmente

assumono la connotazione dell'emergenza, per cui la "non azione" risulta essere un'opzione più facilmente praticabile. Non solo: l'azione può generare un effetto moltiplicare del problema che si voleva risolvere, nel caso in cui l'intervento intrapreso attiri fasce deboli di popolazione, che potrebbero mettere in crisi il welfare di un piccolo Comune. È inoltre possibile che le risorse economiche a disposizione siano minori e la loro destinazione più evidente agli occhi della cittadinanza, incrementando l'onere per le casse municipali e i costi simbolici di un'eventuale partecipazione a iniziative di housing sociale rivolte in maniera preponderante a stranieri. Infine, la piccola dimensione dei Comuni si accompagna a uffici tecnici meno attrezzati per gestire interventi complessi, per cui la loro partecipazione diviene difficile in assenza di un adeguato supporto.

8. **Lo sviluppo di interventi di housing sociali di respiro sovra-comunale** pare ostacolato dai fattori citati al punto precedente. A frenare tale collaborazione pare tuttavia concorrere anche l'assenza di un soggetto sovra-comunale con competenze nel settore delle politiche abitative. Assumono talvolta questo ruolo le Province o gli organismi sovra-comunali che gestiscono i servizi socio-assistenziali, benché la normativa non attribuisca loro competenze in materia. I secondi, in quanto gestori dei servizi sociali, rischiano però di orientare gli interventi verso soggetti estremamente vulnerabili, tradizionalmente destinatari dell'edilizia residenziale pubblica.
9. **Il coinvolgimento attivo delle associazioni di immigrati** risulta problematico, a causa di una apparente difficoltà di queste ultime a travalicare gli interessi della singola organizzazione per divenire portatrici dei più generali interessi della popolazione straniera presente sul territorio. Se da un lato, questa situazione riflette una generale debolezza dell'associazionismo straniero, dall'altra va ricordato che quest'ultimo non ha un compito di rappresentanza rispetto alla popolazione immigrata. Questo è il ruolo che ha assunto in Italia il terzo settore in assenza di una rappresenta legittima e organizzata degli immigrati, svolgendo un'azione di *advocacy* e difesa degli interessi della popolazione straniera, sia a livello locale che nei confronti del governo centrale (Zincone 1994 e 2006). Non si può dare per scontato che l'associazionismo immigrato voglia o possa fare lo stesso
10. A seguito dell'introduzione dell'obbligo per i datori di lavoro di attestare la disponibilità di un alloggio adeguato da parte dei loro dipendenti stranieri al momento della stipula del contratto di soggiorno (L. 189/2002), diverse organizzazioni operanti nel settore dell'housing sociale hanno ritenuto che gli imprenditori potessero essere fortemente incentivati a sfruttare le opportunità abitative da loro offerte. Questa previsione si è avverata solo in minima parte e **la collaborazione con il mondo imprenditoriale** è rimasta occasionale e non strutturata, basata per lo più sull'attivismo e l'intermediazione di singoli imprenditori particolarmente sensibili al tema.
11. Le banche sono interlocutori obbligati per chi acquisisce immobili da destinare all'housing sociale, ma **la collaborazione con gli istituti di credito** non appare mai facile. Di certo, su questo fronte un ruolo di primo piano è ricoperto dagli istituti di credito locali, probabilmente più sensibili ai fenomeni sociali che interessano il territorio e più vicini agli attori locali. A questi si affiancano le Banche del Credito Cooperativo e la Banca Etica, contraddistinta da una specifica attenzione al sociale. Le nuove linee di finanziamento destinate all'housing sociale avviate da alcuni grandi istituti di credito non sembrano invece per ora destare grande attenzione tra gli operatori dell'housing sociale.
12. **La collaborazione con il mondo scientifico** sembra contribuire a qualificare l'azione dei soggetti che operano nell'housing sociale. I risultati di tale collaborazione paiono essere particolarmente evidenti: a) nella fase di progettazione, rendendo gli operatori di housing sociale più competitivi; b) nella fase istruttoria, consentendo di avere un quadro più completo dei problemi e delle risorse del territorio e quindi di elaborare strategie di azione più mirate; c) nella fase di monitoraggio e modellizzazione degli interventi, valorizzandone gli aspetti innovativi e rendendoli più facilmente replicabili.

PARTE II – L’OFFERTA DI HOUSING SOCIALE PER GLI IMMIGRATI NEL CUNEESE

Questa seconda parte, dedicata al Cuneese, è articolata in due capitoli, orientati a ricostruire criticità, risorse e potenzialità del territorio rispetto all'inserimento abitativo degli stranieri. Il primo capitolo è suddiviso in un breve paragrafo dedicato all'esame delle domande abitative poste dagli immigrati, propedeutico a inquadrare il paragrafo successivo, centrato sull'analisi dell'offerta di housing sociale a cui gli stranieri possono accedere nella provincia. Il secondo capitolo prende invece in esame gli attori del territorio: il primo paragrafo cerca di ricostruire i network costruiti intorno all'housing sociale, mentre il secondo illustra i risultati di una survey rivolta alle aziende del territorio per rilevare la loro opinione su possibili interventi abitativi a favore dei lavoratori stranieri che potrebbero coinvolgere i datori di lavoro. Dal momento che la L. 189 del 2002 prevede che questi ultimi attestino la disponibilità di un'abitazione adeguata da parte dei dipendenti immigrati al momento della stipula del contratto, si è infatti supposto che potesse esistere uno specifico interesse per lo sviluppo di interventi di housing sociale da parte di questa categoria di attori.

I metodi di ricerca utilizzati per l'analisi del territorio cuneese

Per ricostruire la domanda e l'offerta di housing sociale nel Cuneese, così come i network formati su questo tema, abbiamo fatto ricorso a:

- ✓ l'analisi di documenti prodotti dalle amministrazioni locali;
- ✓ interviste a testimoni privilegiati;
- ✓ la consultazione e il confronto con la Commissione mista di studiosi e *stakeholders* del territorio Cuneese provenienti dal settore pubblico, privato e non profit* (cfr. Introduzione).

La survey rivolta alle aziende cuneesi è stata invece condotta tramite la somministrazione di un questionario a risposte chiuse, orientato a rilevare sia il coinvolgimento dell'impresa nel reperimento di sistemazioni abitative per i suoi dipendenti, sia il suo giudizio sull'utilità di possibili soluzioni di housing sociale che prevedono una partecipazione attiva delle aziende (Allegato 1) (per la composizione dettagliata del campione si veda il par. 4.1).

* Hanno partecipato agli incontri: i Comuni di Cuneo e Bra, i Consorzi socio-assistenziali di Cuneo, Fossano, Alba e Bra, la Provincia di Cuneo, Coldiretti, ANCE, CGIL, ASSPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), la cooperativa sociale Tenda, la cooperativa edilizia La Flavia, la Caritas di Cuneo, la Fondazione San Martino, la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, l'IRES Piemonte, Il Dipartimento di Scienze Sociali dell'Università di Torino, FIERI. Sono stati inoltre invitati alla Commissione e tenuti informati sui lavori i Comuni di Fossano e Alba, il Consorzio socio-assistenziale di Mondovì e l'ATC (Agenzia Territoriale per la Casa).

CAPITOLO 3
GLI IMMIGRATI IN CERCA DI CASA: DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA

3.1 La domanda abitativa degli immigrati: il bisogno di una sistemazione stabile

La domanda di accoglienza temporanea non sembra porsi in maniera urgente nel Cuneese. Questo si deve sia all'articolazione dell'offerta di housing sociale che, come vedremo nel prossimo paragrafo, è particolarmente sviluppata proprio sul fronte dell'accoglienza di emergenza e bassa soglia¹⁸ permettendo di rispondere in modo adeguato alla domanda, sia alle dinamiche socio-demografiche. Rispetto a quest'ultimo punto, i testimoni privilegiati hanno evidenziato come lo stabilizzarsi della popolazione straniera e il progressivo aumento dei nuclei familiari abbiano determinato una crescente centralità della domanda di casa, intesa come sistemazione propriamente abitativa e non di semplice accoglienza temporanea. Tuttavia l'accesso a un'abitazione adeguata per le famiglie straniere non appare facile.

Un primo indicatore di tale difficoltà è rappresentato dalle domande presentate dagli stranieri nei principali comuni del Cuneese per ottenere un alloggio ERP o un supporto economico per pagare il canone di locazione tramite il Fondo di sostegno per l'affitto, illustrate nella tabella che segue.

Tab.1 - Percentuale di domande presentate dagli stranieri per l'ERP e il Fondo per l'affitto nei principali comuni della provincia

Comune	Domande per l'E.R.P.	Domande per il Fondo di sostegno per l'affitto
Cuneo	Bando 2008: 35% (149 su 421 domande ricevute)	2007: 21%
Fossano	Bando 2007: 37% (45 su 120 domande presentate)	2007: 28% (83 su 295 domande presentate)
Mondovì	Bando 2008: 61% (56 su 92 domande valide)	2008: 28% (45 su 162 domande valide)
Alba	n.d.	2007: 26% (75 su 293 domande ricevute)
Bra	2009-2010: 55% (75 su 136)	2009 : 26% (11 su 43 domande presentate)
Savigliano	2008: 33% (52 su 158)	2009: 29%

Fonte: elaborazioni nostre sui dati forniti dai Comuni

Come si può vedere dalla tabella, l'incidenza degli stranieri sulle domande complessive è nettamente superiore alla loro incidenza media sulla popolazione locale, pari nella provincia di Cuneo all'8,3% al 1 gennaio 2009 (Caritas-Migrantes 2009), a dimostrazione di come gli immigrati siano colpiti dal disagio abitativo in misura maggiore degli autoctoni.

I testimoni privilegiati ascoltati nel corso della ricerca hanno individuato tre principali ragioni che spiegano i problemi che gli immigrati incontrano ad accedere a una casa adeguata in locazione: le difficoltà nel sostenere le spese abitative a fronte di canoni elevati, simili nei centri maggiori del Cuneese a quelli di una grande città come Torino; la diffusa diffidenza dei proprietari verso gli immigrati; le differenze nella cultura

¹⁸ I centri a bassa soglia sono strutture che offrono un posto letto per un periodo limitato e, alle volte, un servizio mensa e sono caratterizzati da un accesso il più possibile immediato e facilitato al servizio.

abitativa, che possono indurre a un utilizzo differente della casa creando tensioni con i proprietari o i vicini di casa anche dopo l'ingresso nell'alloggio. Tali difficoltà, che abbiamo sintetizzato nella sigla "3 D", sono riassunte nel riquadro che segue.

I problemi abitativi incontrati dagli immigrati	
Le 3 D	
✓	Difficoltà a sostenere le spese abitative
✓	Diffidenza dei proprietari
✓	Differenze culturali

Un secondo indicatore delle difficoltà abitative delle famiglie immigrate è rappresentato dalla limitata diffusione delle proprietà della casa rispetto a quanto avviene nelle altre province piemontesi. Se si guarda alla quota di immigrati tra gli acquirenti di case, si vede che nel Cuneese questa è ancora minima, probabilmente anche a causa dei prezzi elevati degli immobili (Scenari Immobiliari 2009; Ponzo 2009).

Tab.2 - Incidenza degli acquisti di case da parte di immigrati(a) sul totale delle compravendite nel 2008 (val. %)

Provincia	Percentuale di acquirenti stranieri
Alessandria	24,8%
Vercelli	15,0%
Torino	14,0%
Cuneo	3,5%

Nota a: i dati includono anche i cittadini degli stati UE di recente adesione
Fonte: Scenari Immobiliari (2009)

A peggiorare la situazione ha inoltre concorso la crisi economica in corso, che ha determinato un aumento della disoccupazione, specialmente tra gli immigrati (Regione Piemonte 2009), e una conseguente difficoltà a mantenere la casa in cui si vive. Va detto tuttavia che tutti gli intervistati hanno concordato nell'affermare che tale dinamica ha riguardato anche gli autoctoni, i quali fino a poco tempo fa non presentavano particolari difficoltà sul fronte abitativo. Pertanto, la crisi economica pare, da una parte, accrescere la fragilità economica delle famiglie immigrate e, dall'altra, accentuare la concorrenza tra stranieri e autoctoni sulle risorse del welfare abitativo. La situazione osservata nel corso della ricerca è naturalmente in divenire e potrebbe deteriorarsi ulteriormente.

Infine, data l'elevata quota di lavoratori stranieri stagionali impiegati in agricoltura (Ires Piemonte 2008; Regione Piemonte 2009), verrebbe da pensare che, accanto alla domanda delle famiglie, la sistemazione abitativa di questo settore di popolazione immigrata rappresenti una delle principali questioni che le politiche locali di housing sociale debbono affrontare. I loro bisogni abitativi non paiono invece imporsi con particolare urgenza, tranne nel caso di Saluzzo che, negli ultimi anni, ha visto aumentare nei mesi estivi della raccolta di frutta e verdura il numero di stranieri senza casa in cerca di ripari di fortuna, mettendo sotto pressione le strutture di accoglienza della zona. I testimoni privilegiati sentiti nelle altre aree del Cuneese, al contrario, concordano nell'affermare che questi lavoratori trovano alloggio per lo più presso le stesse aziende che li assumono o, in alcuni casi, da parenti già insediati sul territorio. Tuttavia, tali soluzioni non sono esenti da

problemi. La sistemazione abitativa dei dipendenti può infatti risultare piuttosto onerosa per i datori di lavoro, specialmente se rappresentati da aziende di piccole dimensioni, tanto che alcune di esse potrebbero essere indotte o costrette a fornire sistemazioni non del tutto appropriate. Anche l'accoglienza presso parenti pare essere sovente contraddistinta da situazioni di disagio abitativo e sovraffollamento. Pertanto, se la domanda dei lavoratori stagionali non sembra rappresentare oggi un problema nell'agenda politica, non significa che sia sempre soddisfatta in modo adeguato e che non possa emergere in futuro.

3.2 Lo sviluppo dell'offerta abitativa tra attivismo del privato sociale cattolico e finanziamenti regionali

L'offerta di housing sociale è stata fino a poco tempo fa ed è ancora in parte caratterizzata da un forte sbilanciamento sull'*accoglienza di emergenza*. Come si è detto in precedenza, infatti, la domanda di accoglienza temporanea non sembra porsi in maniera urgente anche grazie alle numerose soluzioni offerte su questo fronte. Queste sono articolabili in due principali categorie:

- strutture di accoglienza a bassa soglia, presenti in tutti i principali comuni della provincia e rivolte per lo più a uomini;
- mini-alloggi o appartamenti in condivisione volti a rispondere all'emergenza abitativa di donne sole o con bambini.

Entrambi questi tipi di strutture sono promosse e gestite dal privato sociale di matrice cattolica, sovente diretta emanazione delle Diocesi o delle comunità parrocchiali. Per contro, il pubblico è quasi del tutto assente su questo fronte, anche dal punto di vista del sostegno economico, ad eccezione delle convenzioni stipulate dai Consorzi socio-assistenziali¹⁹ per l'utilizzo di un certo numero di posti letto da destinare a persone seguite dai servizi sociali. La forte predominanza dell'associazionismo di matrice cattolica nell'ambito della prima accoglienza e dell'emergenza abitativa non è peraltro insolita. In Italia, in settori come quello dell'accoglienza residenziale, le istituzioni religiose ricoprono ancora oggi una posizione centrale, derivante da alcune caratteristiche peculiari del sistema italiano, quali il ruolo a lungo dominante esercitato dalla Chiesa cattolica e dalle strutture ad essa collegate nell'ambito dell'assistenza sociale e il carattere residuale di molti servizi di welfare, specialmente a carattere residenziale (Pasquinelli 1993; Ranci 1999; Barbetta 1996; Ranci 1999). In Piemonte, poi, la comunità cattolica si è contraddistinta sin dall'Ottocento per il suo attivismo nel campo del sociale a fronte dei problemi generati dall'industrializzazione e dall'urbanizzazione, investendo più che altrove nell'assistenza dei gruppi svantaggiati.

Tra i principali attori del Cuneese attivi nel settore dell'accoglienza di emergenza sul territorio cuneese, ricordiamo l'associazione Comunità "Papa Giovanni XXIII", presente a Savigliano, Saluzzo e Cuneo; la "Cittadella della Carità" a Mondovì; l'associazione "Migrantes-Bakhita", la Caritas, la parrocchia "Cristo Re" con l'associazione "Il Campo" ad Alba; la Fondazione "Orizzonte e Speranza", la "Città dei ragazzi", "Ristoro e Pace" e la "Casa della giovine" a Cuneo.

Nei box che seguono sono brevemente presentate alcune delle esperienze sopra menzionate.

¹⁹ I Consorzi Socio-Assistenziali sono enti strumentali degli enti locali che erogano i servizi socio-assistenziali sul territorio dei Comuni aderenti.

Il condominio “Santa Barbara” di Alba

Il condominio è stato concesso dalla Caritas Diocesana alla parrocchia Cristo Re nell'ambito della quale si è sviluppata l'associazione “Il Campo”. La struttura è stata destinata all'accoglienza di donne sole con figli di Alba e dei comuni limitrofi. Le ospiti vengono inviate da privati cittadini, dalla parrocchia, dall'associazione Migrantes Bakhita e dal Consorzio socio-assistenziale. Il condominio offre circa 20 posti letto ed è articolato in 7 mini-alloggi, uno dei quali è dedicato ai casi di emergenza per periodi di tempo limitati. Quest'ultimo alloggio conta 3-4 posti letto e ospita quasi esclusivamente donne straniere appena arrivate in Italia, che necessitano di imparare un po' di italiano ed essere inserite nel mercato del lavoro, oppure che hanno perso il lavoro come badanti e hanno bisogno di ospitalità temporanea mentre cercano un nuovo impiego. Nei restanti alloggi (da 2-3 posti letto) sono ospitate donne sole o con figli, anch'esse per lo più straniere, che provengono da percorsi diversi (separazione, uscita da comunità terapeutica, difficoltà a trovare casa, ecc.). In questo caso il tempo di permanenza nella struttura è di circa due anni. Le donne ospitate annualmente nei vari tipi di alloggio sono circa 50-60, inizialmente quasi solo italiane, ora in maggioranza straniere. La struttura è attualmente gestita, con il supporto dell'associazione parrocchiale “Il Campo”, da due suore e due volontari della parrocchia, che hanno trasferito lì la loro residenza. Il progetto di accoglienza di “Santa Barbara” si fonda su tre principi: a) normalità: “Santa Barbara” si considera un condominio normale; b) reciprocità: tutti i condomini si impegnano in egual misura nella conduzione della casa e si aiutano reciprocamente nella quotidianità; c) autonomia: si pone l'accento sulla necessità di raggiungere l'autonomia, favorita anche dalla costruzione di una piccola rete sociale che gravita intorno alla parrocchia, così che le donne non rimangano sole una volta lasciata la struttura.

Il “Villagetto” di Boves

Il “Villagetto” è un centro avviato negli anni Novanta della “Fondazione Orizzonte e Speranza”, un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale, divenuta ente morale una decina di anni fa (D.M. 6/4/2000), la cui missione è “ricercare le nuove povertà e proiettarle verso un orizzonte di speranza che le riscatti da sofferenze, paure, solitudini”. La struttura è situata a Boves, ma ospita persone provenienti anche da altri comuni. Si articola in tre nuclei abitativi per un totale di 15 posti letto. Per ciascun ospite viene elaborato un progetto educativo individuale orientato verso l'autonomia che comprende la formazione, anche scolastica, e l'orientamento al lavoro. Mediamente ogni anno vengono ospitate tra le 20 e le 30 donne, soprattutto mamme con bambini. Inizialmente il centro accoglieva quasi esclusivamente un'utenza italiana, attualmente invece quasi i 2/3 delle ospiti sono straniere.

Comunità “Marta e Maria” di Alba

La struttura è stata avviata a fine 2007 dalla Caritas di Alba ed è gestita dal presidente e 15 volontari. È una villetta con 5 camere da 2-4 posti letto ciascuna e alcuni spazi comuni (cucina, soggiorno, bagno). Funziona da pronta accoglienza e prevede un limite di permanenza di 12 o 18 mesi, a seconda dei casi. È rivolta principalmente a donne sole o con figli che hanno problemi economici e abitativi a seguito di divorzio o sfratto. Una ristretta minoranza è costituita da donne uscite dalla prostituzione. Nei casi in cui i problemi familiari riguardino una coppia, la “Comunità Marta e Maria” alloggia donne e bambini, mentre i mariti sono ospitati nel centro di accoglienza maschile della Caritas di Alba. L’obiettivo è quello dell’autonomia economica e abitativa delle ospiti: durante la permanenza in comunità le donne vengono aidate nella ricerca del lavoro e dell’alloggio e orientate verso la scuola dell’Associazione “Migrantes-Bakhita” per la formazione professionale. Si segnala che la Caritas ha anche affittato due alloggi offrendo garanzie economiche ai proprietari, dove vengono alloggiate le donne provenienti dalla Comunità in attesa di raggiungere una piena autonomia. Esiste inoltre una convenzione con il Consorzio socio-assistenziale, che paga le quote per la permanenza delle persone che indirizza alla Comunità, così come fanno in genere anche gli altri enti invianti. Nel primo anno e mezzo di attività la struttura ha ospitato circa 50 persone, per lo più donne con bambini, il 70% delle quali straniere.

Cittadella della Carità di Mondovì

La “Cittadella della Carità” è una struttura della Caritas di Mondovì nata nel 2008. La Cittadella è articolata in:

- a) accoglienza notturna maschile, con 6 posti letto; la permanenza prevista è di 15 giorni rinnovabili; la quota di utenti stranieri è del 75%;
- b) 4 minialloggi per donne sole in difficoltà, di cui 1 oggetto di convenzione con il Consorzio socio-assistenziale; la permanenza prevista è di 3-4 mesi;
- c) servizi: scuola di italiano, di cucito, Centro d’Ascolto, mensa.

Centro di accoglienza dell’associazione Comunità “Papa Giovanni XXIII” di Saluzzo

È un centro nato nel 2002 che ospita soggetti diversi: senza fissa dimora, vittime di maltrattamenti, persone separate, malati psichiatrici, persone uscite dalle dipendenze, ecc. La struttura si articola in tre ambiti:

- a) la prima accoglienza, dove alcuni ospiti sono inviati dal Consorzio socio-assistenziale a fronte del pagamento della retta; il 30% circa degli ospiti sono stranieri;
- b) il progetto di seconda fase, in cui sono coinvolti gli ospiti alla ricerca di casa e lavoro, al momento della rilevazione tutte straniere;
- c) il gruppo appartamento, in cui confluiscano le persone più autonome, che pagano un affitto, per quanto molto basso e con valenza per lo più educativa.

Come si può vedere, la maggioranza dell'utenza di queste strutture è rappresentata da immigrati, che in molti casi hanno finito per sostituire l'iniziale utenza italiana, confermando la più ampia diffusione del disagio abitativo tra la popolazione straniera illustrata nel paragrafo precedente. Questo processo di sostituzione è avvenuto per gli uomini che si rivolgono all'accoglienza a bassa soglia, ma anche e soprattutto per le madri sole. Particolarmente rilevante è infatti il problema delle donne separate: dato che la L.R. 22/2001 richiede agli stranieri tre anni di lavoro come requisito per ottenere un alloggio ERP, le donne che, quando sposate, erano casalinghe, non possono accedervi, anche se senza casa e con un figlio a carico, finendo per essere accolte dalle strutture gestite dal privato cattolico, alle volte anche in seguito alla presa in carico da parte dei Consorzi socio-assistenziali. La configurazione delle domande abitative può dunque essere il risultato dell'azione congiunta di fenomeni sociali e vincoli di legge.

Guardando alle iniziative che cercano di favorire l'ingresso o il mantenimento dell'alloggio tramite **sostegni di carattere economico**, quali microcrediti o fondi di garanzia, il panorama diviene più articolato: accanto al privato sociale di matrice cattolica, troviamo enti locali, fondazioni bancarie e istituti di credito.

Nell'ambito del **microcredito**, nel 2008 è stato avviato il "Progetto Fiducia", promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, in collaborazione con la Banca Regionale Europea e la Fondazione "San Martino", che riunisce le Diocesi della provincia, come spiega il box che segue.

Progetto Fiducia

Il progetto, pur non rientrando nell'housing sociale in senso stretto, svolge un ruolo importante nel sostenere l'accesso alla casa da parte degli stranieri poiché una parte consistente dei prestiti sono destinati proprio a far fronte alle spese abitative e una larga quota dei beneficiari è rappresentata da immigrati.

Il progetto è stato promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo ed è volto all'erogazione di prestiti di piccola entità a favore di persone in difficoltà economica temporanea, ad esempio a causa della perdita del posto di lavoro o di spese impreviste. L'importo massimo concesso è di 3.000 euro per esigenze personali e 10.000 euro per esigenze professionali, al tasso fisso del 3% e da rimborsare in 24 mesi. Partner della Fondazione, con un ruolo più operativo, sono la Banca Regionale Europea e la Fondazione "San Martino", costituita dalle cinque Diocesi della provincia di Cuneo. I tre soggetti hanno sottoscritto una convenzione triennale, in base alla quale:

- a) la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo fornisce alla Fondazione "San Martino" un fondo di garanzia a copertura del capitale prestatato, in caso di insolvenza da parte dei debitori, pari a 50.000 euro per il 2008, 100.000 euro per il 2009, 100.000 euro nel 2010;
- 2) la Banca Regionale Europea eroga i prestiti, a condizioni particolarmente vantaggiose, facendosi carico degli oneri operativi, senza assumere però rischi sul capitale;
- 3) la Fondazione "San Martino" gestisce i rapporti con i beneficiari dei prestiti, raccogliendo le domande attraverso i Centri di Ascolto delle Caritas diocesane della provincia, valutandole e trasmettendole alla banca e svolgendo successivamente un ruolo di accompagnamento volto a supportare i beneficiari ed avviarne un percorso verso l'autonomia.

Su 97 domande accettate a poco più di un anno dall'avvio del progetto, 42 sono dettate da esigenze legate all'abitazione per spese ricorrenti e 29 per spese una tantum destinate a esigenze personali o legate all'abitazione; 41 domande su 97, poi, sono state presentate da stranieri, una quota che eccede fortemente l'incidenza degli immigrati sulla popolazione locale.

I dati del "Progetto Fiducia" illustrati nel box rivelano come i progetti di microcredito possano rappresentare un supporto importante in termini di integrazione abitativa, ma confermano anche come il problema casa sia ormai diventato una delle questioni sociali più urgenti, in modo particolare per gli immigrati. Peraltro, indicazioni simili provengono anche dalla gestione di altri tipi di fondi, come il "Fondo Emergenze Sociali" di Fossano, gestito congiuntamente dal Comune di Fossano, il Consorzio socio-assistenziale, la Caritas, la San Vincenzo, la Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano e il Centro Ambrosiano di Aiuto alla Vita: circa il 30% dei contributi erogati nel 2008 a immigrati hanno riguardato la copertura di spese relative alla casa.

Nella categoria dei sostegni di carattere economico, come si è detto, sono inclusi anche i **fondi di garanzia**, volti a incentivare i proprietari ad affittare i propri alloggi a famiglie dai redditi non molto elevati, fornendo tutele in caso di morosità o danni all'alloggio. Un progetto di questo tipo è attualmente in cantiere nel Monregalese e un'esperienza simile fu avviata qualche anno fa dal Comune di Cuneo ma, a fronte di risultati piuttosto deludenti, una volta terminata, il 30 giugno 2007, non fu rinnovata. Sebbene si tratti di un intervento concluso, riteniamo utile ricostruirne brevemente i tratti, perché le ragioni della scarsa efficacia del progetto illustrate dagli intervistati possono costituire un utile spunto di riflessione per la progettazione di simili interventi in futuro.

In un primo momento a fare da garante era lo stesso Comune di Cuneo ma, a detta degli intervistati, i proprietari non si sentivano sufficientemente tutelati, timorosi che l'ente pubblico non coprisse tempestivamente le perdite subite in caso di morosità o danni da parte dell'inquilino, motivo per cui non si riuscì a concludere alcun contratto di locazione. Per superare tale ostacolo fu quindi stipulata una convenzione con la Banca Regionale Europea, chiamata a emettere una fideiussione, a seguito della quale il Comune rilasciava una certificazione che attestava l'impegno alla copertura della somma garantita. Quest'ultima poteva essere esibita dai beneficiari nel corso della ricerca di un alloggio in locazione. Tuttavia, anche questa nuova formula diede scarsi risultati, portando alla stipula di appena 4 contratti, tutti con inquilini stranieri. Le ragioni della limitata efficacia del progetto paiono essere state, secondo gli intervistati, essenzialmente due: da una parte, la banca pose condizioni piuttosto stringenti nei confronti degli aspiranti inquilini, richiedendo un'anzianità lavorativa di almeno due anni e la titolarità di un conto corrente presso un'agenzia della Banca da almeno sei mesi; dall'altro, la somma coperta dalla garanzia pare non fosse molto elevata, specialmente nel caso di lavoratori immigrati con una bassa anzianità lavorativa e con alle spalle impieghi precari e in nero; la garanzia era infatti pari a un importo non superiore al trattamento di fine rapporto netto maturato dal lavoratore. Questo vincolo era dovuto al fatto che l'importo coperto dal Comune corrispondeva al 25% della fideiussione della banca e comunque non superava i 1.000 euro, mentre per la parte restante dell'importo la banca si doveva rivalere sull'inquilino. Nell'analizzare tali debolezze, gli intervistati hanno anche sottolineato l'importanza fondamentale per il successo di questo tipo di progetti della "fiducia", evidenziando come questa sia prodotta e veicolata dal privato sociale, piuttosto che dal pubblico. Le partnership tra enti locali e terzo settore possono dunque rivelarsi fondamentali per favorire il successo degli interventi di housing sociale.

Le sinergie tra queste due categorie di attori e, più in generale, il *networking* tra i soggetti del territorio, non sono però molto diffuse nel Cuneese, almeno in questo settore di *policy*.

Queste difficoltà di collaborazione si riscontrano anche rispetto a uno dei principali e più radicati interventi di housing sociale sul territorio cuneese, ossia l'attività di **gestione sociale immobiliare** condotta dalla cooperativa "La Tenda", illustrata nel box che segue.

Cooperativa sociale "La Tenda"

"La Tenda" è una cooperativa edilizia nata nel 1993 a Fossano, nell'ambito della Caritas diocesana. Alla cooperativa hanno aderito nel tempo le Caritas di Cuneo, Mondovì e Bra.

La principale azione della Cooperativa "La Tenda" consiste nell'inserimento di persone in difficoltà abitativa in alloggi a canone calmierato in via temporanea, in vista del raggiungimento dell'autonomia abitativa.

Gli alloggi vengono reperiti tramite:

- convenzioni con i Comuni, che forniscono alloggi sia a titolo oneroso, sia in comodato gratuito;
- proprietari privati, che affittano gli alloggi a prezzi calmierati a fronte della garanzia del pagamento del canone e della gestione dell'alloggio da parte della cooperativa;
- le Caritas e le parrocchie, che forniscono alloggi in comodato gratuito e contribuiti una tantum.

Il servizio si avvale unicamente di una ventina operatori volontari. La Tenda gestisce circa 80 alloggi sul territorio provinciale e dal 2001 ha inserito circa 200 famiglie, di cui circa il 75% immigrate.

La cooperativa ha cominciato con il gestire gli alloggi già in possesso delle Diocesi e, successivamente, ne ha acquisiti altri grazie alle quote dei soci, prestiti personali o elargizioni a fondo perduto. Con il tempo, a fronte del permanere di uno squilibrio tra domanda e offerta, la strategia di azione è stata ulteriormente diversificata attraverso il ricorso al mercato privato, affittando alloggi a prezzi calmierati a fronte della garanzia fornita ai proprietari del pagamento del canone e della gestione dell'alloggio. La cooperativa pare però incontrare alcune difficoltà, a causa delle morosità degli inquilini e dello scarso turnover di questi ultimi. A costituire un punto di forza e allo stesso tempo di debolezza del servizio sono l'utilizzo esclusivo di operatori volontari e la dipendenza economica dai contributi a fondo perduto di Caritas e parrocchie: se questi elementi permettono di continuare le attività nonostante la morosità degli inquilini, non incentivano una progettazione di medio lungo periodo per rafforzare l'efficienza del progetto (Carli e Agagliate 2010). Una maggiore strutturazione del servizio potrebbe in alternativa derivare da una forte collaborazione e sinergia con gli enti locali. Le amministrazioni, sebbene abbiano accolto con favore questa attività, si sono invece limitate a mettere a disposizione della cooperativa alcuni alloggi, sia a titolo gratuito che oneroso, senza sviluppare collaborazioni sul piano progettuale, confermando le difficoltà nel creare partnership tra pubblico e privato sociale.

Nell'ambito della gestione si inserisce anche il progetto "Il filo d'acqua", che prevede la riconversione a unità abitative di immobili delle società di mutuo soccorso, avviata con la L. R. 24/1990 orientata alla riqualificazione delle sedi di queste ultime e proseguita negli anni sempre grazie a finanziamenti regionali. Questi coprono l'80% dei costi e, alle volte, gli interessi del mutuo accesso per coprire il restante 20%. Gli alloggi ottenuti vengono affittati a canoni calmierati a turisti, studenti e persone in trasferta per motivi di lavoro (es. militari, infermieri). Sempre nello stesso ambito è stato sviluppato il progetto "Nessuno è un'isola" rivolto a persone in difficoltà (disabili motori, madri sole, ecc.), nel quale però gli alloggi non sono destinati alla residenzialità temporanea, ma affittati con contratti convenzionati 3+2. Mentre nel caso de "Il filo

d'acqua" gli stranieri sono quasi assenti, nel progetto "Nessuno è un'isola" sono numerosi, specialmente le madri sole. Le aree interessate dai progetti sono quelle di Fossano, Savigliano, Mondovì e Valieri.

L'estensione dell'intervento su più comuni, che riguarda sia l'azione di "La Tenda" che quella della società di mutuo soccorso, può di certo essere vista come un valore aggiunto in un territorio frammentato come il Cuneese. Come venderemo tra poco, le iniziative promosse dalle amministrazioni locali tendono invece a restare dentro i confini municipali, dato che per i Comuni la popolazione di riferimento dei propri interventi è in genere rappresentata dai residenti.

L'intervento di housing sociale a oggi più innovativo nel Cuneese è però promosso proprio dai Comuni ed è rappresentato dalle **agenzie sociali per la locazione**, che hanno come principale obiettivo quello di far incontrare domanda e offerta abitativa sul mercato privato, incoraggiando i proprietari ad affittare i loro alloggi a fasce vulnerabili di popolazione tramite una serie di incentivi, come l'offerta di garanzie e contributi (par. 1.3). Lo sviluppo di queste agenzie è stato stimolato dai bandi emessi dalla Regione all'interno del programma "10.000 alloggi entro il 2010". Una delle linee di finanziamento consiste infatti nello sviluppo di agenzie per la locazione ad opera dei Comuni. A seguito del primo bando, a Fossano è stata avviata, all'inizio del 2009, l'agenzia "A.So.Lo." (Servizio Sociale per la Locazione). L'agenzia pare rispondere a un bisogno diffuso, poiché nel primo anno e mezzo sono stati stipulati circa 60 contratti. Anche in questo caso, la quota di locatari immigrati è estremamente alta, arrivando a superare l'80% nei primi sei mesi del 2010. Al bando dell'autunno 2009 hanno invece partecipato i Comuni di Alba, Bra e Cuneo, avviando le rispettive agenzie sociali per la locazione tra la primavera e l'estate 2010. Alcune delle altre cosiddette "Sette Sorelle", ossia i sette più grandi Comuni del Cuneese, sembrano invece non aver aderito a questi bandi della Regione Piemonte, a causa soprattutto della difficoltà da parte di uffici tecnici di piccole dimensioni di partecipare a bandi di questo tipo e progettare interventi innovativi e complessi, evidenziando un problema già emerso nell'analisi delle buone pratiche (cfr. cap. 2).

La predilezione che i Comuni hanno mostrato per le agenzie sociali rispetto all'edilizia sovvenzionata (ERP) pare dipendere da diversi fattori. In primo luogo, questa soluzione sembra rispondere meglio all'attuale "pressione dei problemi", ossia all'estendersi della vulnerabilità abitativa della cosiddetta fascia grigia, priva di titoli per accedere l'ERP, ma incapace di restare su un mercato dai canoni elevati. La natura "leggera" dell'intervento sembra inoltre tutelare i Comuni da un eventuale "effetto calamita", ossia l'attrazione sul proprio territorio di una popolazione molto fragile, che può invece essere generata da una consistente dotazione di alloggi ERP. Un'altra ragione è individuabile, a detta di alcuni intervistati, nel maggior controllo che i Comuni possono esercitare su questo tipo di strumenti, a differenza di quanto accade con l'ERP, dove le scelte di gestione sono in mano ad ATC (Agenzia Territoriale per la Casa), lasciando alle amministrazioni locali il mero compito di raccogliere le domande e far fronte alle proteste. Infine, va detto che la propensione degli enti locali a sviluppare agenzie per la locazione non appare una peculiarità del Cuneese, ma risulta piuttosto diffusa (cfr. par. 1.4), probabilmente per le stesse ragioni appena citate.

Nonostante l'avvio ravvicinato delle diverse agenzie e l'interesse mostrato dai Comuni a collaborare in fase di progettazione e implementazione, è emersa una forte difficoltà a intraprendere una cooperazione concreta. Una delle conseguenze è la difformità delle soluzioni adottate sui vari territori: per la copertura delle eventuali morosità e danni all'immobile c'è chi ha attivato un fondo di garanzia e chi una polizza presso un istituto di credito; c'è chi consente la stipula solamente di contratti concordati²⁰ e chi anche di contratti a mercato libero. Anche rispetto ai requisiti di accesso al servizio, la fissazione dei limiti massimi e minimi di reddito non è omogenea, così come gli anni di residenza nel comune richiesti ai potenziali inquilini.

²⁰ Si tratta di contratti la cui durata è di 3+2 anni e dove il canone deve essere compreso tra un minimo e un massimo, secondo le fasce stabilite dall'accordo territoriale tra i sindacati degli inquilini e dei proprietari sulla base delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale e delle caratteristiche dell'appartamento. La durata dei contratti a libero mercato è invece di 4+4 anni e il canone viene stabilito dalla libera contrattazione tra le parti.

Tab. 4 - Prospetto delle Agenzie sociali per la locazione del Cuneese

Agenzia	Limiti di reddito inquilini	Requisiti di residenza inquilini	Garanzie proprietari	Sostegno economico inquilini	Tipo di contratti stipulati
Fossano	Limiti min e max.	1 anno	Max. 6 mesi di morosità nell'arco di 2 anni	1.500 euro versate direttamente al proprietario a copertura delle prime mensilità	Concordati e a mercato libero
Cuneo	Limiti min e max.	Sufficiente iscrizione anagrafica	Max. 12 mesi di morosità	800 euro	Solo concordati
Alba	Solo limite max.	1 anno	Max. 2.500 euro di morosità Max. 3.000 euro di danni all'alloggio	1.000 euro	Solo concordati
Bra	Limiti min e max.	3 anni	Max. 6 mesi di morosità Max. 3.000 euro di danni all'alloggio	1.500 euro	Concordati e a mercato libero

Altrettanto difficoltosa è apparsa la collaborazione tra Comuni limitrofi. Partnership di questo tipo sono state sviluppate solamente nei bacini di Alba e Cuneo, dove i residenti dei comuni partner possono utilizzare l'agenzia del Comune capofila, senza però che sia stata avviata alcuna sinergia di carattere operativo. Come abbiamo visto nell'analisi delle buone pratiche (cfr. cap. 2), Comuni di dimensioni molto diverse possono in effetti avere difficoltà a collaborare, trovandosi di fronte a un quadro di criticità e risorse molto differente. Su questo tema, a detta di alcuni intervistati, il bando della Regione creava un quadro di incentivi ambivalente: da un lato, la collaborazioni tra i Comuni veniva incoraggiata attribuendo un punteggio più elevato alle agenzie sovra-comunali; dall'altro lato, i Comuni partner non erano costretti a contribuire economicamente al co-finanziamento e, anzi, rischiavano anche di vedersi attribuite delle risorse pur lasciando l'intero carico di lavoro sulle spalle del Comune capofila.

Parallelamente, anche la cooperazione con i privati e il terzo settore, come si è detto in precedenza, stenta a decollare. Le collaborazioni previste dalle varie agenzie sociali per la locazione riguardano essenzialmente le associazioni sindacali degli inquilini, chiamate a segnalare nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per accedere al servizio (Cuneo, Alba e Bra). Sono anche state attivate, con il medesimo scopo, collaborazioni con i consorzi socio-assistenziali, anche se a livello informale, e nel caso di Cuneo si spera di poter avviare un'utile collaborazione con i proprietari, ancora però da costruire. Non paiono invece essere in agenda collaborazioni con il privato sociale, nemmeno nel caso dell'Albese, dove era stato avviato un confronto sulla costituzione di un'agenzia sociale per la locazione nell'ambito dei Piani di zona che ha visto coinvolti anche alcuni soggetti del terzo settore²¹.

²¹ Tra gli esempi positivi di collaborazione, segnaliamo un progetto di residenza temporanea sviluppato congiuntamente dal Comune di Cuneo e la cooperativa edilizia "La Flavia", presentato in occasione del bando 2008 sull'housing sociale della Regione Piemonte. La residenza avrebbe dovuto essere realizzata in uno stabile sito in centro Cuneo di proprietà del Comune, la cui utenza sarebbe stata costituita da anziani, persone in difficoltà abitativa e studenti. Le prime due categorie sarebbero in parte state inserite dal Comune e in parte dalla cooperativa, che li avrebbe selezionati tra i suoi soci. I servizi sociali si sarebbero poi occupati di ricollocare le persone in situazione di disagio sociale in case di edilizia residenziale pubblica o in altre strutture, mentre i soci della cooperativa "La Flavia" sarebbero successivamente stati spostati in abitazioni a proprietà indivisa costruite dalla cooperativa stessa. La residenza temporanea avrebbe inoltre dovuto comprendere una sala lettura, una sala computer e un centro d'incontro di cui avrebbero potuto usufruire anche

Un aspetto positivo della progettazione relativa alle agenzie sociali per la locazione è invece l'attenzione mostrata nei confronti di esperienze simili sviluppate in altri contesti territoriali, specialmente nel Torinese. I diversi Comuni, nella fase progettuale, hanno infatti approfondito l'esperienza metropolitana di Lo.C.A.Re (cfr. Allegato 3) e, in particolare, le modalità di realizzazione di tale progetto nei contesti provinciali di minori dimensioni, più simili a quelli del Cuneese, rivelando una propensione all'apprendimento interorganizzativo.

In sintesi, possiamo affermare che l'offerta di housing sociale nel Cuneese appare in rapida evoluzione. A innescare questa dinamica sembra essere stata soprattutto la Regione Piemonte che, emettendo specifici bandi, ha aperto una "finestra di opportunità" (Kingdom 1984), fornendo condizioni favorevoli e incentivi per lo sviluppo di nuovi interventi. Sia gli interventi più recenti, che quelli più tradizionali non sono comunque mai rivolti esclusivamente agli immigrati, ma questi ultimi rappresentano quasi sempre la maggioranza degli utenti. Se gli attori attivi in questo campo paiono in parte trascurare questa dinamica, non avendo elaborato dispositivi per rendere l'utilizzo da parte degli stranieri più agevole (es. mediazione culturale, materiali multilingue, ecc.), non sembrano nemmeno aver posto ostacoli particolari all'accesso da parte di questi ultimi, evidenziando una sostanziale apertura dell'housing sociale locale verso gli immigrati.

gli altri ospiti. A detta della stessa Regione, il progetto è stato molto apprezzato e sarebbe probabilmente rientrato nei finanziamenti concessi se non fosse stato per gli ostacoli tecnico-burocratici, essendo l'edificio vincolato dalla Soprintendenza.

CAPITOLO 4 GLI ATTORI DELL'HOUSING SOCIALE

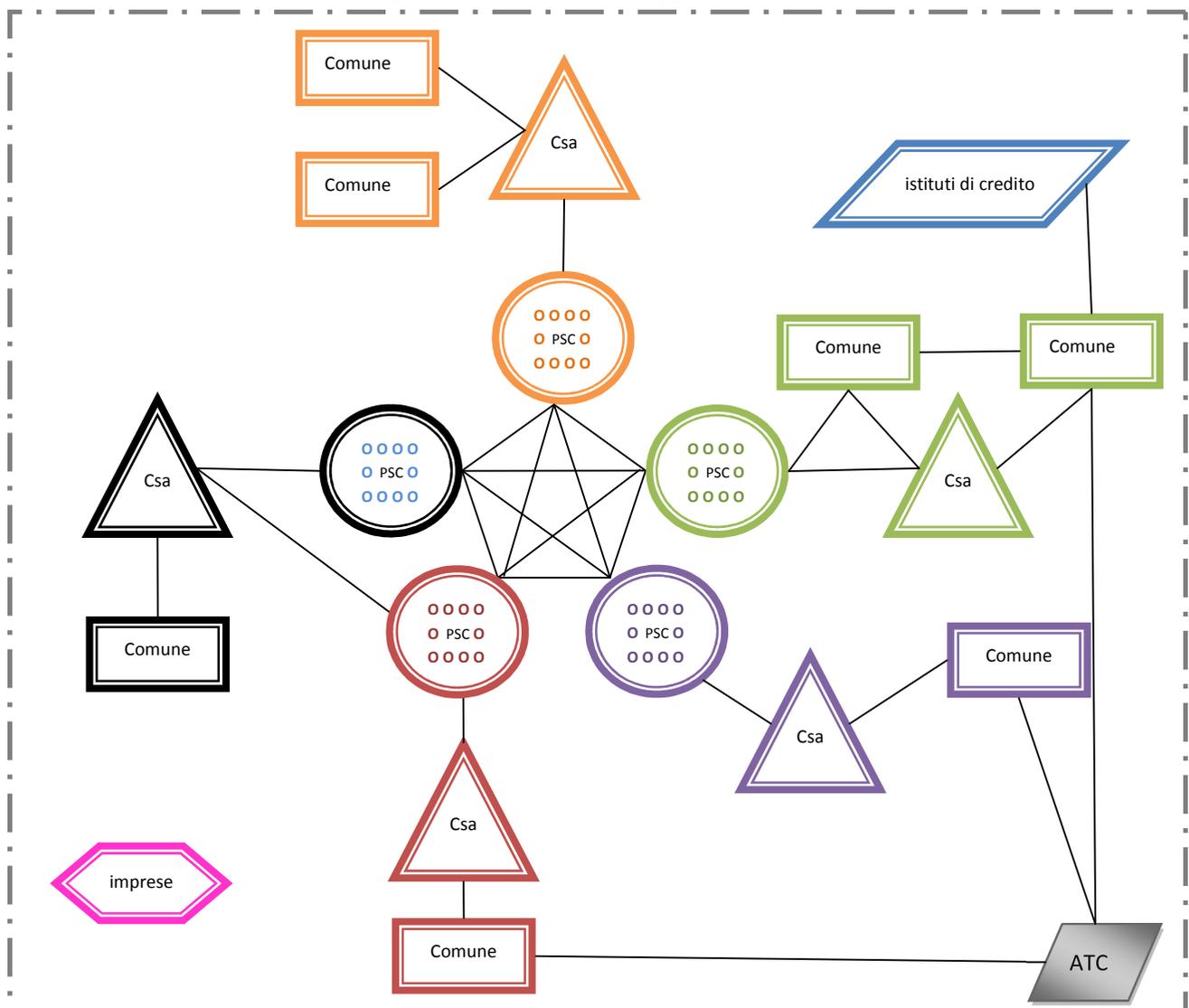
4.1 I network dell'abitare e la fragilità della cooperazione sovra-comunale

Data la difficoltà nello sviluppare cooperazione tra i territori e gli attori del Cuneese, riteniamo utile analizzare i network sviluppati sui temi dell'abitare. Nell'esaminare queste reti, possiamo distinguere sei principali attori:

- ✓ Il privato sociale cattolico (PSC nella figura che segue)
- ✓ I consorzi socio-assistenziali (Csa nella figura)
- ✓ I Comuni
- ✓ L'ATC (Azienda Territoriale per la Casa)
- ✓ Gli istituti di credito
- ✓ Le imprese private.

I rapporti tra i diversi attori del territorio sono schematizzati nella figura seguente, dove i diversi colori stanno ad indicare differenti ipotetici ambiti territoriali.

Fig. 11 - I network tra i soggetti del territorio



Nel caso del **privato sociale cattolico** – decisamente predominante nell'accoglienza di emergenza degli immigrati – le Diocesi funzionano da nodi di una rete estesa, che si allarga a tutto il territorio provinciale e che connette queste realtà in un network robusto, come mostra la fitta rete di linee che unisce questa categoria di attori nella figura. Ciascuna di queste realtà è a sua volta in contatto con i Comuni e Consorzi socio-assistenziali operanti nel proprio bacino territoriale, partecipando a tavoli e stipulando convenzioni per consentire l'utilizzo delle proprie strutture ricettive.

Diversi intervistati hanno sottolineato come l'**ATC** potrebbe potenzialmente giocare un ruolo strategico nella promozione di progetti di housing sociale di respiro provinciale. Per ora, però, non pare avere un ruolo di rilievo né nella costruzione di reti, né nella promozione di iniziative che vadano al di là dell'edilizia residenziale pubblica, restando in una posizione piuttosto marginale rispetto ai network esistenti.

Con lo sviluppo dell'housing sociale, gli **istituti di credito** divengono attori sempre più importanti sia per ottenere capitali da investire in interventi dai costi elevati, come sono in genere quelli in campo residenziale, sia per costruire strumenti di intervento, come fondi di garanzia, di rotazione, ecc.. Abbiamo visto però come le banche della provincia siano ancora piuttosto restie a offrire condizioni favorevoli agli attori che sviluppano interventi in questo settore di *policy*, come dimostrano gli stringenti criteri di accesso richiesti nel caso del fondo di garanzia sperimentato qualche anno fa a Cuneo (cfr. par. 3.2) e, tra le agenzie sociali per la locazione da poco istituite, il forte ricorso a fondo di garanzia per coprire morosità e danni all'alloggio anziché a polizze che consentono di non immobilizzare capitali; solamente Comune di Alba ha infatti adottato quest'ultima soluzione, mentre le trattative avviate da altri Comuni non sono andate a buon fine.

Come vedremo meglio nel prossimo capitolo, le **imprese private** possono rappresentare partner importanti nello sviluppo di interventi di housing sociale, sia per lo specifico interesse che possono avere nel trovare sistemazioni alloggiative per i propri dipendenti, sia perché possono immettere capitali in un momento di forte scarsità di risorse. Tuttavia il loro ruolo, nel Cuneese come nel resto di Italia (cfr. capp. 1 e 2), appare ancora estremamente marginale.

I **Consorzi socio-assistenziali**, che erogano i servizi socio-assistenziali per conto dei Comuni aderenti, fanno registrare una forte attività di *networking* che coinvolge sia i Comuni che il privato sociale ma, a differenza di quest'ultimo, tale attività è limitata per lo più nel bacino territoriale di competenza. Ciò non toglie che i Consorzi rappresentino degli "imprenditori di rete" cruciali, capaci di costituire tavoli di lavoro che riuniscono molteplici soggetti, pubblici e non profit, specialmente nell'ambito dei Piani di zona. Come emerge dalla figura precedente, infatti, i Consorzi sono sempre in contatto sia con i Comuni che con il privato sociale cattolico.

Le **amministrazioni locali** possono contare su un network a livello municipale, ma più debole e meno denso rispetto a quello dei Consorzi, almeno per quel che concerne il tema dell'abitare. Si registra inoltre una forte difficoltà da parte dei Comuni nel fare rete tra loro, anche se situati nel medesimo bacino territoriale, come mostrano le scarse connessioni nella precedente figura. A detta degli intervistati, le ragioni che trattengono i Comuni dal collaborare sembrano essere essenzialmente due, in parte già emersi nell'analisi degli interventi proposta nel precedente paragrafo:

- il timore di innescare un "effetto calamita" attirando, a seguito dell'avvio di interventi abitativi, soggetti deboli provenienti da altri territori, compresi gli immigrati;
- l'eterogeneità delle risorse e delle problemi abitativi a cui i Comuni limitrofi devono rispondere, essendo sovente di dimensioni molto diverse tra loro; per contro, i Comuni di dimensioni simili si

trovano in genere in bacini territoriali differenti e hanno perciò difficoltà ad avviare interventi congiunti, motivo per cui nella figura precedente non appaiono mai collegati tra loro.

Anche in questo caso, tuttavia, i bandi regionali hanno consentito di fare dei passi avanti. Se si cambia il set di incentivi, offrendo un maggiore punteggio in presenza di partnership, è infatti probabile che le strategie degli attori si orientino in questa direzione (Negri 2003). Un esempio è la convenzione stipulata tra il Comune di Fossano e quello di Cervera per costruire alloggi ERP nel territorio di quest'ultimo: Fossano si farà carico di parte dell'investimento, ma potrà anche inserire inquilini. Allo stesso modo, abbiamo visto come alcune agenzie sociali per la locazione si siano contraddistinte per la stipula di accordi tra Comuni limitrofi, benché con sinergie a livello progettuale e operativo molto limitate.

A fronte di quanto illustrato, risulta chiaro come i soggetti sovra-comunali possano potenzialmente svolgere un ruolo cruciale nello sviluppo delle iniziative di housing sociale di ampio respiro. L'unico soggetto sovra-comunale con competenze in tema di casa è tuttavia l'ATC, che per ora non sembra orientato ad assumere questa funzione. Gli altri soggetti sovra-comunali, ossia i Consorzi socio-assistenziali e la Provincia, non hanno invece specifiche competenze in merito. Il risultato è che fino a oggi la cooperazione sui temi dell'abitare è stata il risultato di collaborazioni orizzontali, piuttosto che il frutto di un coordinamento dall'alto. Anche per sviluppare la cooperazione orizzontale può essere comunque importante approntare specifici set di incentivi che inducano i diversi attori a mutare le loro strategie ed ad adottare comportamenti maggiormente cooperativi, come dimostra l'esperienza dei bandi regionali.

4.2. I giudizi delle imprese sull'housing sociale

La L. 189/2002, nota come Bossi-Fini, prevede che i datori di lavoro attestino la disponibilità di un'abitazione adeguata da parte dei loro dipendenti stranieri al momento della stipula del contratto di soggiorno. Si può quindi ipotizzare che, nel settore dell'housing sociale, le imprese private possano essere considerate degli *stakeholders*. Inoltre, date le risorse di welfare sempre più scarse, una partecipazione delle aziende a interventi di housing sociale destinati a lavoratori è auspicabile e, in alcune aree, si sta cercando di incentivarla da diverso tempo (cfr. cap. 2).

Abbiamo quindi interpellato le aziende del Cuneese sottoponendo loro un questionario da compilare articolato in tre parti: 1) le caratteristiche dell'azienda; 2) il suo coinvolgimento nel reperimento di soluzioni abitative per i dipendenti; 3) il giudizio rispetto ad alcune possibili soluzioni di housing sociale. Come si può vedere dal questionario allegato (vedi Allegato 2), per sollecitare una valutazione più attenta delle soluzioni proposte, abbiamo cercato sia di declinarle rispetto agli specifici bisogni delle aziende, sia di esplicitare il ruolo che le imprese avrebbero potuto avere nelle loro realizzazioni, così da porre queste ultime di fronte ad un potenziale *trade-off*: una maggiore offerta abitativa per i dipendenti vs. un investimento da parte dell'azienda. A fronte di soluzioni che implicano benefici senza costi è infatti probabile che i giudizi siano troppo facilmente positivi.

4.2.1 Il campione di imprese

Le aziende possono essere convenzionalmente suddivise in quattro categorie in base al numero di dipendenti impiegati all'anno:

- 1) le micro-imprese: da 1 a 9 addetti;
- 2) piccole imprese: da 10 a 49 addetti;
- 3) medie imprese: 50 a 249 addetti;
- 4) grandi imprese: almeno 250 addetti.

Il questionario è stato inviato alle aziende cuneesi con almeno 10 dipendenti delle quali si è riuscito a individuare un indirizzo di poste elettronica o un numero di fax sul web, nell'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) fornito dall'Ires Piemonte o negli elenchi della Camera di Commercio di Cuneo. Si tratta in tutto di 366 aziende, appartenenti a tutti i settori di attività. Nonostante il doppio invio del questionario e una tornata di solleciti telefonici, il tasso di risposta è stato molto basso, come purtroppo avviene sovente nelle indagini rivolte al settore privato: a rispondere sono state soltanto 38 aziende (10,4%)²². I risultati che esporremo di seguito non possono quindi essere considerati rappresentativi della situazione delle imprese cuneesi. Cionondimeno è possibile ricavare alcune indicazioni utili sulla propensione ad appoggiare certe soluzioni di housing sociale a discapito di altre.

Prima di illustrare le risposte fornite, è però importante sintetizzare le caratteristiche delle aziende che hanno compilato il questionario. Come mostra la tabella che segue, la gran parte sono concentrate nel settore manifatturiero, seguito dalla costruzioni e dai servizi.

Tab. 5 - Settore di attività

Settore di attività	Numero aziende
Manifattura	14
Costruzioni	6
Servizi	6
Commercio e alberghi	2
Agricoltura	2
Altro	8
Totale	38

A rispondere al questionario sono state soprattutto le aziende di dimensioni medie, tra i 50 e i 249 dipendenti, che da sole rappresentano il 66% del campione.

Tab. 6 - Numero di dipendenti

Numero dipendenti	Numero aziende
10-19	4
20-49	5
50-99	14
100-249	11
250-499	3
500 e più	1
Totale	38

²² Va detto che nei colloqui telefonici effettuati con tutte le 366 aziende, oltre a quelle che hanno dichiarato di non rispondere mai ai questionari, né rilasciare informazioni aziendali o di non aver tempo di compilare il questionario, 14 imprese (4%) hanno esplicitamente segnalato di non essere interessati all'argomento casa e/o immigrati.

La tabella che segue mostra la ripartizione territoriale delle aziende, in base alle loro sede operativa. I raggruppamenti seguono l'articolazione dei consorzi socio-assistenziali: questi ultimi non costituiscono riferimenti territoriali rilevanti per le attività economiche, ma rappresentano gli ambiti entro cui più sovente i Comuni si confrontano e collaborano anche sul fronte abitativo (cfr. parr. 1.4 e 4.1). Come si può vedere, la gran parte delle aziende che hanno compilato il questionario si trova nelle aree intorno ad Alba e Fossano (Consorzio Monviso Solidale) e, a seguire, nei bacini di Cuneo, Bra e Mondovì.

Tab. 7 - Sede dell'azienda

Sede dell'azienda	Numero aziende
Consorzio Socio Assistenziale Alba, Langhe e Roero	10
Consorzio Monviso Solidale	9
Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese	7
Consorzio Intercomunale Socio Assistenziale INT.ES.A. Bra	5
Consorzio per i Servizi Socio Assistenziali del Monregalese (C.S.S.M.)	4
Consorzio per i Servizi Socio Assistenziale delle Valli Grana e Maira	1
Comunità Montanad Valli Gesso e Vermenagna	1
Comunità Montana Alta Langa	0
Comunità Montana Valli Mongia, Cevetta e Langa Cebana	0
Non disponibile	1
Totale	38

Infine, tutte le aziende che hanno risposto al questionario, tranne 4, contano dipendenti stranieri. La gran parte di loro si avvale tuttavia in larga maggioranza di personale italiano. Ad avvalersi di lavoratori stagionali sono solo 5 aziende su 38 (13%).

Tab. 8 - Percentuale di dipendenti stranieri

Percentuale di dipendenti stranieri	Numero di aziende
0%	4
1-10%	23
11-25%	7
26-50%	1
51-75%	1
76-100%	1
n.d.	1
Totale	38

4.2.2 Inserimento abitativo dei dipendenti e politiche di housing sociale

Come si è detto in precedenza, i datori di lavoro sono chiamati per legge ad attestare la disponibilità di una casa adeguata da parte dei dipendenti immigrati. Considerata l'ampia diffusione del disagio e dell'esclusione abitativa tra gli stranieri, dovrebbe trattarsi di un onere a dir poco intollerabile per le aziende. I risultati della nostra survey fanno tuttavia pensare che non sia così, confermando quanto emerso nel cap. 2, dedicato all'analisi di alcune significative esperienze di housing sociale in Italia. La bassa percentuale di risposte sul totale delle aziende contattate è un primo indizio della scarsa importanza che tale questione riveste per le imprese. Questa impressione trova inoltre riscontro nella limitata quota di aziende che ha dichiarato di aver aiutato i propri dipendenti (italiani o stranieri) a trovare una sistemazione abitativa negli ultimi due anni: solamente 5 su 38 (13%) e in 4 casi su 5 l'aiuto ha riguardato 1 dipendente soltanto. L'idea che si tratti di eventi sporadici e occasionali, dettati da situazioni contingenti, è confermata dal fatto che nessuna delle imprese interpellate prevede di dover aiutare nei prossimi due anni propri dipendenti stranieri a reperire un'abitazione.

Fatta questa premessa, il giudizio dei rispondenti relativamente alle soluzioni di housing sociale loro proposte può comunque rappresentare un interessante oggetto di riflessione, specialmente qualora si intendano progettare interventi che coinvolgano anche il settore privato. La tabella che segue, illustra il livello di gradimento mostrato dalle imprese per le diverse ipotesi di intervento a loro sottoposte nel questionario.

Tab. 9 - Giudizi delle imprese su differenti soluzioni di housing sociale per i dipendenti

Interventi abitativi	Utile:							
	Per niente	Poco	Per niente – Poco	Abbastanza	Molto	Abbastanza – Molto	Mancate risposte	Tot. rispondenti
1. <i>Prestiti d'onore</i> (a tasso 0) alle imprese disponibili a costruire o ristrutturare immobili di loro proprietà da destinare ai dipendenti propri e di altre aziende cuneesi, ai quali l'impresa che ha messo a disposizione l'immobile potrebbe richiedere un canone di affitto moderato.	6	8	14	18	2	20	4	38
2. Un fondo di rotazione partecipato dalle aziende e dagli enti pubblici del Cuneese che consenta di erogare prestiti d'onore (a tasso 0) ai dipendenti, per aiutarli pagare le spese di ingresso nell'alloggio (caparra, commissione agenzie immobiliare, ristrutturazione, allacciamento utenze, ecc.) o per far fronte a temporanee difficoltà nel pagare l'affitto.	1	13	14	15	4	19	5	38
3. Agenzie sociali per la locazione che aiutino i dipendenti delle aziende cuneesi a trovare casa in affitto sul mercato privato senza esigere alcuna commissione, ma chiedendo alle aziende di offrire garanzie economiche ai padroni di casa in caso di morosità dei propri dipendenti per un massimo di 4 mensilità.	1	8	9	10	15	25	4	38
4. Residenze temporanee dotate di mono e bi-locali e gestite da enti pubblici o non profit, in cui i dipendenti delle aziende cuneesi e le loro famiglie possano restare per un periodo limitato di tempo (da 1 mese a 1 anno) in attesa di trovare casa o di trasferirsi in altre zone, pagando un canone di affitto moderato a fronte delle garanzie economiche offerte dal datore di lavoro in caso di morosità	5	12	17	15	2	17	4	38
5. Cessione da parte delle aziende di immobili non abitabili in comodato gratuito (per circa 10 anni) a enti pubblici o non profit, che in cambio si dovrebbero fare carico della ristrutturazione degli stessi e della manutenzione ordinaria e straordinaria; gli immobili ristrutturati verrebbero affittati a canoni moderati ai dipendenti delle aziende cuneesi e alle loro famiglie da parte degli enti pubblici o non profit che li hanno ottenuti in comodato per tutta la durata dello stesso. Al termine del comodato, l'immobile ritornerebbe ristrutturato all'azienda.	6	13	19	11	4	15	4	38
6. Attività di orientamento e informazione sul funzionamento mercato immobiliare, la normativa e i servizi abitativi del territorio.	4	10	14	16	4	10	4	38
7. Azioni di sensibilizzazione per combattere la diffidenza dei proprietari verso gli inquilini stranieri.	6	8	14	11	8	19	5	38

Come si può vedere dalla tabella precedente, la soluzione che ha riscosso maggior successo è quella delle **agenzie sociali per la locazione** che, come abbiamo illustrato nel par. 3.2, rappresentano gli interventi di housing sociali più recenti e innovativi realizzati nel Cuneese. Se questo giudizio positivo rappresenta una conferma rispetto alle politiche abitative avviate negli ultimi anni nella provincia, evidenzia anche un possibile sotto-utilizzo delle risorse del territorio. Le aziende paiono infatti appoggiare la soluzione delle agenzie sociali per la locazione anche qualora fossero chiamate ad offrire garanzie economiche ai padroni di casa contro la morosità dei propri dipendenti. Questa possibilità non pare però essere stata vagliata dai Comuni che hanno avviato le agenzie, confermando la difficoltà nel fare rete sui temi dell'housing sociale evidenziata in precedenza (cfr. par. 4.1).

Sebbene il coinvolgimento delle imprese dovrebbero consistere di nuovo nell'erogazione di garanzie economiche, risultano più negativi i giudizi sull'istituzione di **residenze temporanee**, in cui i lavoratori e le loro famiglie possano restare per un periodo limitato di tempo (da 1 mese a 1 anno) in attesa di trovare casa o di trasferirsi in altre zone, pagando un canone di affitto moderato. Stando alla differenza di giudizio registrata tra le due opzioni (agenzie sociali per la locazione e residenze temporanee), parrebbe che i datori di lavoro ritengano che i loro dipendenti necessitino di un inserimento abitativo stabile, più che di soluzioni transitorie e temporanee, confermando quanto evidenziato nel par. 3.1. Va detto però che tale atteggiamento potrebbe anche essere il risultato del limitato numero di aziende che impiega lavoratori stagionali tra quelle che hanno compilato il questionario.

Le soluzioni che fanno registrare i giudizi peggiori sono:

- ✓ le **attività di orientamento e informazione** sul funzionamento mercato immobiliare e i servizi abitativi;
- ✓ **la cessione in comodato gratuito di immobili non abitabili da parte delle aziende a enti pubblici o non profit**, che in cambio si farebbero carico della ristrutturazione degli stessi; in questo modo, immobili inutilizzati, una volta ristrutturati, potrebbero essere affittati a canoni moderati ai lavoratori e alle loro famiglie per tutto il periodo del comodato.

Quest'ultima soluzione, avversata dalle aziende, ha invece riscosso un forte apprezzamento dalla Commissione mista di *stakeholders* del territorio istituita all'interno del progetto, la quale ha chiesto l'approfondimento dei progetti FRII e FRINGIA promossi da Vicini di Casa di Udine, il secondo dei quali ha coinvolto anche imprese private (cfr. par. 2.3). Ristrutturare anziché costruire, oltre ad ampliare l'offerta abitativa, favorisce infatti la tutela e la riqualificazione del territorio.

Infine, giudizi intermedi si sono registrati rispetto a:

- ✓ **azioni di sensibilizzazione** per combattere la diffidenza dei proprietari nei confronti di inquilini stranieri;
- ✓ l'erogazione di **prestiti d'onore alle imprese disponibili a costruire o ristrutturare immobili di loro proprietà** da destinare ai lavoratori a titolo gratuito od oneroso;
- ✓ l'istituzione di un **fondo di rotazione** partecipato dalle aziende e dagli enti pubblici del Cuneese che consenta di erogare prestiti d'onore ai dipendenti per aiutarli a sostenere le spese di ingresso nell'alloggio o far fronte a temporanee difficoltà nel pagare l'affitto.

Il minor entusiasmo registrato rispetto alle azioni di sensibilizzazione, che non comporterebbero alcun onere per le aziende, rispetto alle azioni di intermediazione, che richiederebbero invece una garanzia da parte delle imprese, evidenzia chiaramente come i giudizi di queste ultime non dipendano strettamente dall'entità dell'impegno richiesto. Inoltre, questi stessi giudizi paiono suggerire una predilezione delle imprese per gli interventi attuabili nel breve periodo, con un effetto immediato sull'ampliamento dell'offerta abitativa.

Conclusioni

In questa ricerca abbiamo effettuato una mappatura dei principali interventi di housing sociale in Italia, un carotaggio qualitativo su alcune esperienze particolarmente significative e un esame dettagliato delle iniziative sviluppate nel Cuneese che, come altre province, è contraddistinto da una presenza straniera dispersa sul territorio. Da questa analisi multi-prospettica è emerso un settore in fermento, in via di modernizzazione, sia dal punto di vista dei contenuti che delle modalità organizzative.

Questa rapida evoluzione pare però riguardare più il livello locale che quello centrale, che ancora non si è dotato di strumenti adeguati per governare questo settore. Il quadro di riferimento normativo a livello nazionale resta infatti inadeguato. Da una parallela ricerca comparata sull'housing sociale per immigrati che FIERI sta conducendo per conto della Compagnia di San Paolo in Francia, Germania, Olanda e Inghilterra emerge che negli stati europei dove questo settore di *policy* è più sviluppato, esiste una normativa articolata, che riconosce soggetti come le Housing Associations, dotandole di strumenti normativi e finanziari per sviluppare interventi di ampio respiro, inseriti all'interno di una comune cornice di vincoli e obiettivi. In Italia, dove questo settore resta scarsamente istituzionalizzato, i diversi attori che operano nel campo dell'housing sociale hanno forse più libertà di azione, ma meno strumenti per costruire risposte solide e durevoli.

Si assiste così a un processo di costruzione delle politiche abitative *bottom-up*: gli attori locali agiscono spontaneamente in attesa che il legislatore nazionale, partendo da queste iniziative diffuse e dai suggerimenti che possono venire dalle esperienze di altri paesi, sviluppi una legislazione articolata²³.

Il rischio è che le politiche locali di housing sociale per gli immigrati vengano costruite utilizzando di volta in volta le risorse disponibili, programmate però per altri scopi. Il risultato di questa mancanza di una specifica programmazione produce troppo spesso effetti indesiderati, come lo sviluppo di interventi riservati agli immigrati nonostante l'estendersi della vulnerabilità abitativa tra gli autoctoni, con il rischio di esacerbare concorrenza e tensioni.

Nella costruzione, per quanto poco regolamentata di questo settore di *policy*, gli immigrati hanno ricoperto un ruolo cruciale. Non solo rappresentano da tempo una larga quota degli utenti, ma hanno avuto una funzione di stimolo rispetto allo sviluppo di alcuni interventi oggi largamente utilizzati anche dagli italiani, come l'intermediazione immobiliare sociale o l'offerta di garanzia economiche per superare la diffidenza dei proprietari. Gli stranieri hanno anche contribuito a rendere evidente agli occhi degli operatori di housing sociale la dimensione culturale e relazionale dell'abitare: il fatto che esistano tanti modi di abitare, tante diverse regole e prassi non scritte e non dette che vanno conciliate.

In realtà, gran parte di queste questioni erano emerse già con la migrazione interna, ma lo scarso sviluppo degli interventi non aveva allora consentito di trasformarli in una piattaforma di partenza per affrontare esigenze future e un più ampio campo di problemi, come è invece avvenuto a partire dagli anni Novanta con la migrazione straniera.

Abbiamo visto come a cogliere prima e meglio le sfide poste dal disagio abitativo degli immigrati stranieri sia stato il privato sociale, a cui ancora oggi si devono buona parte degli interventi più innovativi nel panorama italiano. Con il tempo il privato sociale ha pure affinato le capacità sia di progettare sia di utilizzare strumenti economico-finanziari complessi. Un ruolo strategico di sostegno a questo settore di *policy* e di stimolo all'innovazione è anche svolto dalle fondazioni che, utilizzando la leva finanziaria, promuovono il rinnovamento sia dei contenuti, sia dei metodi, anche attraverso azioni di monitoraggio e valutazione.

In questo quadro, il settore pubblico non è però assente; anzi, gli attori locali (Comuni, ex-lacp) paiono ormai essersi allontanati dalle sicure sponde delle politiche abitative ordinarie per inoltrarsi su terreni

²³ Esemplificativa di questo processo è la proposta del CNEL, diventata disegno di legge (disegno di legge C. 2676, presentato alla camera dei Deputati il 10 agosto 2009), per l'istituzione delle Agenzia territoriali per l'abitare sociale, ispirata dalle esperienze sviluppate a livello locale e mirata a dare un inquadramento normativo a molte di queste.

nuovi, sovente in partnership con il privato sociale. Tuttavia, essi si spingono a farsi promotori di iniziative, solamente se si tratta di modelli di intervento rodati negli anni passati: quando le finanze sono pubbliche e pure scarse, meglio non arrischiarle in sperimentazioni che potrebbero rivelarsi fallimentari.

La forte presenza degli enti locali in qualità di finanziatori, partner o promotori, non è priva di conseguenze sui contenuti degli interventi. Infatti, il coinvolgimento dell'attore pubblico significa avere a che fare con la *politics*, porta cioè con sé un orientamento pro o contro gli immigrati e la volontà di favorire o meno gli italiani, nonché un diverso grado di interesse per l'housing sociale in genere. Questi elementi hanno comunque un loro peso, aprendo o chiudendo "finestre di opportunità" per gli altri attori locali, ma esercitano una maggiore influenza quando gli enti locali sono direttamente coinvolti negli interventi. Più in generale, il mutamento di maggioranze o di clima politico diffuso implica una discontinuità nelle politiche che può risultare dannosa. Un'altra preoccupazione, tipica dei Comuni e tendenzialmente più indipendente dal colore del governo locale, è che lo sviluppo di interventi di housing sociale possa attirare sul proprio territorio persone come gli immigrati in difficoltà, destinati a gravare su un welfare locale già povero di risorse. Questo vale ovviamente quando i Comuni non sono troppo distanti e hanno dimensioni ridotte. Pertanto, quando le amministrazioni locali sono i principali finanziatori, gli interventi sono in genere diretti ai soli residenti stabili: l'accesso è cioè vincolato a un certo numero di anni di residenza, condizione che svantaggia gli stranieri.

Non solo il mutamento di clima politico, ma anche la convinzione che misure rivolte a tutta la popolazione e non mirate ai soli stranieri fossero più efficaci hanno avuto come effetto l'apertura ai nazionali di iniziative originariamente ideate per gli immigrati. È infatti in corso un duplice processo, che genera convergenza tra le domande abitative espresse dagli autoctoni e dagli immigrati, favorendo lo sviluppo di iniziative rivolte indistintamente a entrambi. Da un lato, settori di popolazione italiana un tempo immuni da problemi abitativi si trovano ora ad affrontare crescenti difficoltà. Dall'altro lato, i bisogni delle famiglie straniere si avvicinano a quelli delle famiglie italiane: gli immigrati devono affrontare sempre meno difficoltà legate alla poca padronanza della lingua nazionale, alla scarsa conoscenza delle norme e dei servizi o all'elevata mobilità territoriale e sempre più problemi derivanti da impieghi precari, dalla rottura dei nuclei familiari, dalla necessità di restare vicini ai servizi, specialmente quando si hanno figli minori. Il gap tra le due popolazioni, italiana e straniera, è quindi sempre più sottile, disincentivando l'avvio di interventi di housing sociale dedicati in maniera esclusiva ai secondi.

In contesti interessati con ritardo dal fenomeno migratorio, come Cesena (cfr. par. 2.2) o il Cuneese (cfr. par. 3.2), i servizi sono sempre stati aperti a tutti e si è passati da un'utenza prevalentemente italiana a un'utenza in maggioranza immigrata, a seguito di una progressiva crescita dalla popolazione straniera. In questi casi, l'arrivo degli immigrati ha costretto i servizi ad adattarsi, diventando più flessibili, a conferma di un processo già evidenziato in passato (Zincone 1994). Sebbene in misura sempre più ridotta, gli stranieri continuano infatti a porre domande diverse dagli italiani, in particolare per quanto riguarda la tendenza ad appoggiarsi agli operatori dell'housing sociale per risolvere problemi di varia natura, non solo legati alla casa e alla vita condominiale, attribuendo al servizio anche funzioni di orientamento e forzandone in tal modo i confini.

Come si è detto, la stabilizzazione della popolazione straniera ha fatto sì che oggi ci si trovi più di rado di fronte all'immigrato arrivato da poco, con scarsi mezzi economici, ma chiaramente avviato a un percorso di mobilità sociale e abitativa ascendente e che ci si debba più di frequente confrontare con famiglie straniere che, a seguito di eventi critici, vedono peggiorare la loro situazione. D'altra parte, se la situazione dell'utente immigrato peggiora, quella dell'utente italiano resta comunque più preoccupante: doversi rivolgere al pubblico o al non profit per un italiano è in genere indice di grave marginalità sociale, mentre per uno straniero può rappresentare una fase di passaggio dell'esperienza migratoria. L'apertura degli interventi agli autoctoni ha dunque prodotto un forte aumento di utenti in situazione di marginalità, portatori di molteplici disagi. Gli interventi di housing sociale analizzati rappresentano perciò sempre meno

tappeti elastici che spingono verso l'alto, sostenendo la mobilità abitativa ascendente, e sempre più reti che frenano o rallentano la caduta di una mobilità abitativa discendente.

A fronte di una crescente fragilità sociale diventa indispensabile costruire reti tra attori e servizi diversi che non si limitino ad arginare i danni. Solo un sistema integrato di attori può porsi l'obiettivo di sviluppare percorsi che indirizzino gli utenti verso l'autonomia. La necessità di *networking* tra pubblico, terzo settore, fondazioni di origine bancaria e privati è inoltre resa impellente dallo scoppio della crisi economica che, come abbiamo visto, ha prodotto un drammatico aumento nelle difficoltà di pagare il canone di locazione. Il terzo settore non può affrontare una situazione così difficile da solo, a meno di non voler mettere a repentaglio la propria sopravvivenza. Infine fare rete, anche tra diverse realtà locali, riduce il timore dei Comuni di attrarre popolazioni deboli e consente quindi di migliorare i servizi perché non c'è il rischio che la qualità funga da magnete. È il caso, ad esempio, degli alloggi gestiti da Vicini di Casa per conto di Comuni e Ambiti socio-assistenziali in provincia di Udine (cfr. par. 2.3).

La rete non è tuttavia facile da tessere, soprattutto quando si tratta di interventi abitativi, dove la posta in gioco, sia economica che di consenso, è elevata (Ponzo 2008a e b), e diviene ancora più difficile quando si esce dal territorio comunale. Le competenze sulla casa sono infatti regionali per quel che concerne la programmazione e la ripartizione delle risorse finanziarie e comunali rispetto alla realizzazione degli interventi, sviluppati insieme alle aziende per la casa (ex-lacp). In mezzo a questi due livelli vi è una sorta di vuoto. Alle volte è la Provincia a candidarsi per il ruolo di coordinatore, facendo talvolta leva sulle competenze in materia di integrazione degli immigrati. Più sovente a svolgere questa funzione sono gli organismi sovra-comunali che gestiscono i servizi socio-assistenziali, con il rischio però di aprire le porte a un'utenza estremamente problematica. Peraltro, non è nemmeno detto che siano sempre questi gli ambiti territoriali migliori per costruire la rete. Dalla nostra ricerca emerge infatti chiaramente come Comuni di dimensioni diverse abbiano problemi differenti nel settore abitativo e differenti risorse da mobilitare. Comuni più grandi hanno maggiori capitali economici da investire, uffici tecnici più attrezzati e utenze più eterogenee che consentono di promuovere il mix sociale e la sostenibilità economica degli interventi, ma anche una "pressione dei problemi" più accentuata e difficoltà nel creare un contesto favorevole, ossia nel mobilitare relazioni che completino e rendano effettivo l'inserimento abitativo.

In questi tentativi di rispondere a bisogni in evoluzione e sempre più differenziati, il grande assente, oltre allo stato centrale, è il settore privato, da cui ci si sarebbe aspettati una maggiore attenzione all'housing sociale per immigrati, specialmente a seguito dell'introduzione dell'obbligo per il datore di lavoro di attestare la disponibilità di un alloggio adeguato da parte dei propri dipendenti stranieri al momento della stipula del contratto di soggiorno (L. 189/2002). Probabilmente, i datori di lavoro non hanno in genere necessità di reperire un'abitazione per i dipendenti, visto il reale funzionamento del sistema di reclutamento di manodopera straniera in Italia, che coinvolge in genere persone che solo formalmente si trovano nel paese di origine, ma di fatto vivono da tempo in Italia e dispongono quindi già di una casa.

Un'altra collaborazione difficile è quella con l'associazionismo immigrato. L'obiettivo che alcuni operatori di housing sociale si sono posti di non lavorare per gli immigrati ma con loro, sostituendo l'azione di *advocacy* con un'azione di *empowerment*, pare ancora lontano. Le associazioni immigrate sembrano infatti non riuscire a farsi portatrici di interessi più ampi di quelli dei loro membri, svolgendo una funzione di rappresentanza rispetto alla popolazione straniera presente a livello locale. Peraltro, già gli enti locali hanno fallito in questo compito, quando hanno tentato di trovare sostituti funzionali al voto amministrativo attraverso l'istituzione di commissioni e consigli consultivi formati da organizzazione di stranieri, sperando che queste ultime potessero farsi portavoce delle esigenze della popolazione immigrata residente (FIERI-ASGI 2005).

Una partnership altrettanto rara è quella con il mondo scientifico, sebbene contribuisca a qualificare l'azione dei soggetti che operano nell'housing sociale, come abbiamo visto nel caso di Fondazione Casa Amica (cfr. par. 2.1) e il progetto TRAA di Reggio Emilia /cfr. par. 3.4). Questa collaborazione è utile

soprattutto nella fase progettuale e nella fase di monitoraggio dei risultati: consente di modellare e adattare gli interventi in base a opportunità e criticità del contesto locale. Un apporto che è proprio del mondo della ricerca consiste nella definizione di modelli di intervento, favorendo la replicabilità e la diffusione di misure di successo. La difficoltà di sviluppare questo tipo di partnership, nonostante gli indubbi vantaggi che comporta, si deve non solo a una certa disparità di linguaggio tra il livello operativo e quello scientifico, ma anche alla riluttanza ad investire risorse nella ricerca.

Possiamo dunque concludere che alcune porzioni dei network locali sull'housing sociale sono in via di consolidamento, come quelli tra pubblico e terzo settore e, ancora, con le fondazioni, mentre altri pezzi della rete appaiono ancora in gran parte da tessere.

La ricerca ha evidenziato però come i "buchi" non siano solo nei network, ma anche sul territorio. A contesti all'avanguardia fanno da contraltare ambiti locali dove gli interventi che travalicano le politiche abitative ordinarie sono in una fase ancora embrionale, come abbiamo visto per il Cuneese, o in cui si scorge ben poco all'orizzonte, come nelle regioni meridionali. Ancora una volta è infatti emersa un'Italia divisa in due, con un Centro Nord attivo e propositivo e un Sud che fatica a uscire dalle politiche abitative ordinarie e dai programmi stabiliti dal governo centrale, come quelli sulla prima accoglienza e i richiedenti asilo. In sintesi, da qualsiasi prospettiva la si guardi, l'offerta di housing sociale per immigrati mostra dei vuoti, ma sono vuoti che si stanno fortunatamente riducendo. Tuttavia, se vogliamo affrettare i tempi, occorre lavorare contemporaneamente su due livelli: la diffusione di politiche di successo a livello locale, la costruzione di un quadro legislativo articolato a livello centrale. Per questo occorre che ognuno faccia la sua parte.

Giovanna Zincone e Irene Ponzio

Bibliografia

Augustoni, A. (2008), *Abitare e insediarsi*, in Fondazione Cariplo-Ismu (a cura di), *Tredicesimo rapporto sulle migrazioni - 2007*, Milano, Franco Angeli, pp. 165-184.

Baldini, M. (2010), *La casa degli italiani*, Bologna, Il Mulino.

Barbetta, G.P. (1996), *Senza scopo di lucro. Dimensioni economiche, legislazioni e politiche del settore non-profit in Italia*, Bologna, Il Mulino

Barban, N. e Dalla Zuanna, G. (2008), *The residential choices of foreign families living in Italy*, paper presentato alla European Population Conference, Barcellona, 9-12 luglio.

Caritas Migrantes (2009), *Immigrazione. Dossier statistico 2009*, Roma, Anterem.

Bobbio, L. (1997), *I processi decisionali nei comuni italiani*, in "Stato e Mercato", n. 49, pp.39-65.

Caponio, T. (2006), *Città italiane e immigrazione. Discorso pubblico e politiche a Milano, Bologna e Napoli*, Bologna, Il Mulino.

Carli, E. e Agagliate, M. (2010), *I servizi a sostegno della locazione*, in I. Ponzo e G. Zincone. *Immigrati: servizi uguali o diversi?*, Roma, serie FIERI, Carocci 2010.

Cecodhas (2005), *Social Housing in the EU. Time for legal certainty for local authorities, social housing providers and millions of European households. Report to the European Commission*, Bruxelles, marzo.

Censis (2004), *La domanda abitativa negli anni 2000. Indagine sulla condizione abitativa delle famiglie italiane, sui segmenti di domanda debole e sugli strumenti finanziari per il rilancio dell'edilizia sociale*, Roma, Censis.

Censis (2005), *Attività di monitoraggio delle politiche abitative realizzate o in corso di realizzazione in favore degli immigrati nelle regioni del Centro Nord. Rapporto finale*, Roma, Censis.

Comitato «Oltre il razzismo» (2000), *Il problema della casa per i cittadini stranieri*, in *Rapporto finale – Casa, lavoro, istruzione: azioni per l'uguaglianza*, Comitato «Oltre il razzismo», Torino.

Edgar, B. e Meert, H. (2005), *Fourth Review of Statistics on Homeless in Europe. The ETHOS Definition of Homeless*, Brussels, FEANTSA.

Eurispes (2007), *Rapporto Italia 2007*, Eurispes, Roma

FIERI-ASGI (2005), *La partecipazione politica degli stranieri*, working paper, disponibile su http://www.fieri.it/rapporto_finale_la_partecipazione_politica_degli_stranieri_a_livello_.php

Fofi, G. (1976), *L'immigrazione meridionale a Torino*, Milano, Feltrinelli, 1976.

Golinelli, M. (2008), *Le tre case degli italiani*, Milano, ISMU, Franco Angeli.

Hannan, M. e Freeman, J. (1977), *The Population Ecology of Organizations*, in "American Journal of Sociology", vol. 85, n. 5, pp. 930-64.

Ires Piemonte (2008), *Immigrazione in Piemonte*, Ires Piemonte, Torino.

Istat (2005), *La situazione abitativa degli stranieri residenti in Italia*, in Istat, *Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari*, Istat, Roma, pp. 151-166.

- Istat (2009), *La popolazione straniera residente in Italia al 1 gennaio 2009*, Statistiche in breve, Istat, Roma.
- Makno-Ministero dell'Interno (2007), *Una ricerca sociale sull'immigrazione. Indagine estensiva sugli immigrati. Sesto rapporto*, Milano, Makno.
- Menonna, A. (2006), *Le condizioni abitative*, in G.C. Blangiardo e P. Farina (a cura di), *Il Mezzogiorno dopo la regolarizzazione. Immagini e problematiche dell'immigrazione*, Milano, Franco Angeli, pp. 110-124.
- Negri, N. (2003), *Attrezzi per la sociologia economica. Prezzi, ordini, incentivi*, Torino, Trauben
- Nomisma (2007), *III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2007*, Bologna, Nomisma.
- Pasquinelli, S. (1993), *Stato sociale e "terzo settore" in Italia*, in "Stato e mercato", n.38, pp. 279-312.
- Palvarini, P. (2006), *Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni*, paper, URBEUR, Milano.
- Pellicciari, G. (a cura di) (1970), *L'immigrazione nel triangolo industriale*, Milano, Franco Angeli.
- Ponzo, I. (2008a), *Smontare il livello locale. I fattori di dinamismo e di inerzia nell'accoglienza residenziale per stranieri*, in "Rassegna Italiana di Sociologia", n. 4.
- Ponzo, I. (2008b), *Quello che i comuni hanno in comune. Politiche locali di accoglienza per gli immigrati*, in "Polis", vol. 3, pp. 451-479.
- Ponzo, I. (2009a), *La casa lontano da casa*, Roma, serie FIERI, Carocci.
- Ponzo, I. (2009b), *L'acquisto di abitazioni*, in G Zincone (a cura di) *Immigrazione: segnali di integrazione. Casa, scuola e sanità*, Bologna, Il Mulino, pp. 157-194.
- Ponzo, I. e Zincone, G. (2010), *Immigrati: servizi uguali o diversi?*, Roma, serie FIERI, Carocci.
- Prizzon, F., Ingaramo, L. e Bagnasacco, M. (2007), *Housing sociale: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, SiTi, Torino.
- Ranci, C. (1999), *Oltre il welfare state. Terzo settore, nuove solidarietà e trasformazione del welfare*, Bologna, Il Mulino.
- Ranci, C. (2002), *Le nuove diseguaglianze sociali in Italia*, il Mulino, Bologna
- Regione Piemonte (2009), *Il mercato del lavoro in Piemonte 2008*, Regione Piemonte, Torino.
- Regione Piemonte (2008), *Rapporto sull'edilizia sociale in Piemonte – 2007*, Regione Piemonte, Torino.
- Scenari Immobiliari (2009), *Osservatorio Nazionale "Gli immigrati e la casa"*, 5° edizione, Scenari Immobiliari, Roma.
- Tosi, A. (2004), *Casa, quartieri, abitanti, politiche*, Milano, CLUP.
- Zincone, G. (1994), *Uno schermo contro il razzismo. Per una politica dei diritti utili*, Roma, Donzelli.
- Zincone, G. (2006), *The making of Immigration and Immigrant policies*, in "Journal of ethnic and Migration Studies", vol. 32, n. 3, pp. 347-375.

Allegato 1 – Il questionario della survey alle imprese

La preghiamo di indicare le risposte alle seguenti domande inserendo una X nella cella corrispondente.

SEZIONE A - CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA

D1. Qual è il settore economico in cui opera l'azienda?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> agricoltura | <input type="checkbox"/> trasporti e comunicazioni |
| <input type="checkbox"/> costruzione | <input type="checkbox"/> servizi |
| <input type="checkbox"/> commercio e alberghi | <input type="checkbox"/> altro |
| <input type="checkbox"/> industria manifatturiera, estrazione di minerali, produzione energia, gas, acqua | |

D2. La sede operativa dell'azienda in quale Comune si trova?

D3. Quanti sono stati i dipendenti dell'azienda nel 2009 (una persona assunta più volte va conteggiata una volta soltanto)?

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1-9 | <input type="checkbox"/> 100-249 |
| <input type="checkbox"/> 10-19 | <input type="checkbox"/> 250-499 |
| <input type="checkbox"/> 20-49 | <input type="checkbox"/> 500 e più |
| <input type="checkbox"/> 50-99 | |

D4. Nel 2009, qual è stata all'incirca la percentuale di dipendenti stranieri?

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0% | <input type="checkbox"/> 26-50% |
| <input type="checkbox"/> 1-10% | <input type="checkbox"/> 51-75% |
| <input type="checkbox"/> 11-25% | <input type="checkbox"/> 76-100% |

D5. Nel 2009, qual è stata all'incirca la percentuale di dipendenti con un contratto di lavoro stagionale?

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0% | <input type="checkbox"/> 26-50% |
| <input type="checkbox"/> 1-10% | <input type="checkbox"/> 51-75% |
| <input type="checkbox"/> 11-25% | <input type="checkbox"/> 76-100% |

SEZIONE B – REPERIMENTO DI ABITAZIONI PER I DIPENDENTI

D6. Negli ultimi 2 anni, quante volte è successo che l'azienda abbia aiutato i propri dipendenti a trovare una sistemazione abitativa?

volte di cui volte per dipendenti stranieri
di cui volte per dipendenti stagionali

Se 0 volte, passare alla D. 10.

D7. L'aiuto fornito ai dipendenti per trovare una sistemazione abitativa ha comportato delle spese per l'azienda?

no Passare alla D. 10
 sì, ma sono state coperte da trattenute sulla busta paga dei dipendenti
 sì e non sono state coperte da trattenute sulla busta paga dei dipendenti
 altro (specificare.....)

D8. Le spese affrontate dall'azienda sono servite a coprire (è possibile selezionare più di una risposta):

commissioni di agenzie immobiliari
 canoni di affitto
 caparre
 rette in pensioni, alberghi e strutture residenziali di varia natura
 costruzione o ristrutturazione di immobili dell'azienda o del titolare da destinare all'ospitalità dei dipendenti
 spese per le utenze (luce, gas, riscaldamento, ecc.) legate all'ospitalità di dipendenti presso immobili di proprietà dell'azienda o del titolare
 non so
 altro (specificare.....)

D9. In media, la spesa annuale affrontata dall'azienda per ciascun dipendente che è stato aiutato a trovare una sistemazione abitativa è stata pari a:

0-500 euro
 500 – 1.500 euro
 1.500 – 3.000 euro
 oltre 3.000 euro

D10. Nei prossimi 2 anni, l'azienda prevede di dover reperire abitazioni per i propri dipendenti stranieri già assunti o che verranno assunti in futuro?

no
 sì

SEZIONE C - POSSIBILI SOLUZIONI AI PROBLEMI ABITATIVI DEI DIPENDENTI

D11. Per risolvere i problemi abitativi dei dipendenti delle aziende cuneesi, quanto ritiene utili i seguenti interventi (per ciascuna iniziativa inserisca cortesemente una X nella colonna che corrisponde al suo giudizio)?

Interventi abitativi	Per niente utile	Poco utile	Abbastanza utile	Molto utile
1. Prestiti d'onore (a tasso 0) alle imprese disponibili a costruire o ristrutturare immobili di loro proprietà da destinare ai dipendenti propri e di altre aziende cuneesi, ai quali l'impresa che ha messo a disposizione l'immobile potrebbe richiedere un canone di affitto moderato.				
2. Un fondo di rotazione partecipato dalle aziende e dagli enti pubblici del Cuneese che consenta di erogare prestiti d'onore (a tasso 0) ai dipendenti , per aiutarli pagare le spese di ingresso nell'alloggio (caparra, commissione agenzie immobiliare, ristrutturazione, allacciamento utenze, ecc.) o per far fronte a temporanee difficoltà nel pagare l'affitto.				
3. Agenzie sociali per la locazione che aiutino i dipendenti delle aziende cuneesi a trovare casa in affitto sul mercato privato senza esigere alcuna commissione, ma chiedendo alle aziende di offrire garanzie economiche ai padroni di casa in caso di morosità dei propri dipendenti (ossia il risarcimento degli affitti eventualmente non pagati fino a un massimo di 4 mesi)				
4. Residenze dotate di mono e bi-locali e gestite da enti pubblici o no-profit, in cui i dipendenti delle aziende cuneesi e le loro famiglie possano restare per un periodo limitato di tempo (da 1 mese a 1 anno) in attesa di trovare casa o di trasferirsi in altre zone, pagando un canone di affitto moderato a fronte delle garanzie economiche offerte dal datore di lavoro in caso di morosità				
5. Cessione da parte delle aziende di immobili non abitabili in comodato gratuito (per circa 10 anni) a enti pubblici o no-profit, che in cambio si dovrebbero fare carico della ristrutturazione degli stessi e della manutenzione ordinaria e straordinaria; gli immobili ristrutturati verrebbero affittati a canoni moderati ai dipendenti delle aziende cuneesi e alle loro famiglie da parte degli enti pubblici o no-profit che li hanno ottenuti in comodato per tutta la durata dello stesso. Al termine del comodato, l'immobile ritornerebbe ristrutturato all'azienda.				
6. Attività di orientamento e informazione rivolte ai lavoratori sul funzionamento mercato immobiliare, sulla relativa normativa e sui servizi esistenti sul territorio in questo settore.				
7. Azioni di sensibilizzazione per combattere la diffidenza dei proprietari verso gli inquilini stranieri.				

Allegato 2 – Il questionario della survey alle organizzazioni di housing sociale in Italia

1. Titolo del progetto:
2. Anno di avvio del progetto:
3. Territorio di riferimento del progetto:
4. Soggetto promotore del progetto (se soggetto pubblico, specificare cortesemente il settore amministrativo di appartenenza):
5. Partner del progetto e ruolo di ciascun (per ciascun partner, inserire il nome e crocettare le funzioni che svolge all'interno del progetto):

Funzioni dei partner	1° partner:	2° partner:	3° partner:	4° partner:	5° partner:	6° partner:
Erogazione di una parte o della totalità dei servizi del progetto						
Erogazione risorse per la realizzazione del progetto (spazi per le attività, materiale vario, personale..)						
Segnalazio-ne/ invio potenziali beneficiari del progetto						
Creazione/ supporto alla rete degli enti partecipanti al progetto						
Consulenza per la realizzazio-ne del progetto/ coprogettazione						
Promozione/ diffusione pubblicitazione						
Verifica/ monitoraggio/ valutazione						
Altro compito (specificare.....)						

6. Finanziamenti del progetto
 - 6a. Finanziamenti per acquisizione, costruzione o ristrutturazione di immobili

Fonte	Entità	Durata (periodo di tempo a cui il finanziamento si riferisce)

7. Si tratta di un intervento:
 - ordinario (parte stabile degli interventi a livello locale)
 - sperimentale
8. Si tratta di un progetto:
 - creato ex-novo
 - nato da un progetto precedente (specificare.....)
 - ispirato a un progetto realizzato in un altro contesto territoriale (specificare.....)

9. Ragioni di avvio del servizio e della sua configurazione (se ne possono indicare al massimo 2, segnalando l'ordine di importanza con i numeri 1, 2)
- fallimento dei servizi precedenti
 - nuovi bisogni abitativi
 - trasferimento nel proprio territorio di buone pratiche progettate altrove previo adattamento alle esigenze locali
 - tagli di spesa
 - opportunità di finanziamento
 - priorità stabilite del livello politico
 - imprenditività di singoli soggetti od organizzazioni
 - altro (specificare.....)

Note

10. Target del progetto (la preghiamo di indicare anche se si tratta di singoli e/o famiglie)
11. Eventuali modifiche del target nel tempo (la preghiamo di specificare le ragioni delle modifiche del target e di indicare se gli immigrati erano previsti fin dall'inizio del progetto):
12. Quota di immigrati tra gli utenti:
13. Azioni del progetto (la preghiamo di fornire un elenco il quanto più possibile dettagliato; se si tratta di un'iniziativa complessa, ad ogni azione specificare cortesemente: territorio interessato, target, tempi, operatori impegnati):
14. Risultati nel 2009 o nell'ultimo anno i cui dati sono disponibili (es. numero di persone alloggiate, contratti stipulati, consulenze fornite, microprestiti erogati, ecc.):
15. Numero totale di operatori/dipendenti/soci coinvolti direttamente nel progetto:
di cui dedicati o con specifiche competenze sugli immigrati (numero e ruolo):
16. Contatti (persona a cui fare riferimento e sua posizione all'interno dell'organizzazione):
17. Documenti consultabili (cartacei o reperibili su internet):

Allegato 3 – Schede degli interventi di housing sociale per immigrati

Si ringraziano le organizzazioni che hanno risposto al questionario (Allegato 2), dalla cui sintesi sono state ottenute le seguenti schede. Senza il loro contributo questa ricerca non sarebbe stata possibile. L'autrice resta comunque totalmente responsabile di qualunque errore o imprecisione sia contenuta nelle schede.

*Nota: I progetti segnalati con due asterischi (**) non sono stati conteggiati nelle elaborazioni presentate nel Capitolo 1 perché non rientravano nella definizione dell'oggetto di ricerca utilizzata.*

PIEMONTE

Insieme per la casa

Anno di avvio: 2002

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Torino e comuni limitrofi

Partner: Fondazione Don Mario Operti, CICSENE, Cooperativa Sociale Tenda Servizi, Comune di Torino, Ufficio Diocesano Pastorale Migranti, Società San Vincenzo De Paoli, Gruppi di Volontariato Vincenziano, Cooperative Sociale Il Riparo, Federabitazione Confcooperative Piemonte, Sicut, Patronato Provinciale Acli.

Azioni: Insieme per la casa è un servizio di intermediazione immobiliare sociale, che offre garanzie ai proprietari e contributi agli inquilini. Nasce come rete di attori con lo scopo di stabilire, grazie ad un rapporto di prossimità, contatti diretti con i potenziali proprietari. Insieme per la casa svolge un'attività complementare, integrativa e sinergica rispetto all'Agenzia Lo.C.A.Re.

Percentuali di utenti stranieri: 75%

Risultati quantitativi: Dal 2002 a fine 2008 sono stati inseriti in abitazioni un migliaio di stranieri.

Lo. C.A. Re. Metropolitan. Agenzia sociale per la locazione metropolitana

Anno di avvio: 2007

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comuni di Torino, Moncalieri, Collegno, Grugliasco, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale.

Partner: Comuni di Torino, Moncalieri, Collegno, Grugliasco, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale

Azioni: È un servizio di intermediazione immobiliare sociale, che offre garanzie ai proprietari e contributi agli inquilini. Il comune di Torino, la cui Immobiliare Sociale Comunale Lo.C.A.Re. è operante dall'autunno dell'anno 2000, ha svolto un ruolo di avvio e coordinamento del progetto Lo.C.A.Re Metropolitana, in base al quale ogni comune aderente si è dotato di un'agenzia di locazione comunale.

Percentuali di utenti stranieri: Varia a seconda del comune; a Torino è 46%

Risultati quantitativi: Nel biennio 2007-2008 sono stati stipulati 48 contratti nella provincia di Torino (esclusa il Comune di Torino), mentre Lo.C.A.Re della Città di Torino dall'autunno 2000 a fine 2008 ha promosso la stipula di oltre 2000 contratti di locazione.

Conosci il tuo vicino

Anno di avvio: 2008 (terminato nel 2009)

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Torino

Partner: Laboratorio Creativo, Comune di Torino, Provincia di Torino, Associazione culturale italo-romena Bucovina, Associatia Culturala A. Philippide.

Azioni: L'obiettivo era la costituzione di una rete informale e temporanea di associazioni romene e di privati cittadini romeni da accompagnare in un percorso di formazione e ricerca volto alla realizzazione di un "dizionario torinese Italiano-Romeno", che si propone di mostrare, da un lato, la comunità romena torinese agli altri residenti e, dall'altro, una serie di servizi fruibili dalla comunità romena.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Produzione e distribuzione di oltre 2mila copie di Conosci il tuo vicino.

StessoPiano

Anno di avvio: 2008

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Torino

Partner: Programma Housing della Compagnia di San Paolo, Associazione Ylda, Cooperativa Tenda Servizi.

Azioni: StessoPiano è un servizio di promozione della coabitazione, che si rivolge ai giovani tra i 18 e i 35 anni. StessoPiano svolge un'attività di intermediazione immobiliare sociale e offre servizi di sostegno all'autonomia abitativa (traslochi, riciclo, ecc.) e alla coabitazione (formazione dei gruppi di coabitanti, mediazione dei conflitti, ecc.). Offre inoltre ai proprietari garanzie contro la morosità e i danni agli immobili e bonus una tantum per incentivare la stipula di contratti di locazione concordati, mentre ai giovani coabitanti dà la possibilità di contrarre microprestiti per far fronte alle spese di ingresso nell'alloggio.

Percentuali di utenti stranieri: 28%

Risultati quantitativi: Nei primi due anni di progetto sono stati tesserati quasi mille giovani ed è stato effettuato l'inserimento abitativo di 224 coabitanti.

Via Ivrea 24 - Abitare Sostenibile s.p.a.

Anno di avvio: in fase di ristrutturazione

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Torino

Partner: Fondazione Oltre Venture, Cooperativa D.O.C., Fondazione CRT, Comune di Torino.

Azioni: È un albergo sociale che dovrebbe nascere dalla ristrutturazione dello stabile di via Ivrea n. 24 a Torino, mettendo a disposizione 183 unità residenziali, raggruppate in quattro diverse formule: Foresteria, Residence, Campus e Appartamento. L'obiettivo del progetto è offrire a persone in situazioni di disagio abitativo temporaneo soluzioni abitative di qualità a tariffe calmierate, integrandole con un'articolata offerta di servizi tra i quali: a) accompagnamento e inserimento lavorativo; b) servizio di mediazione e di consulenza legale; c) servizio di microcredito; d) attività ricreative ed educative per bambini e ragazzi; e) iniziative di aggregazione e promozione socio-culturale; f) servizi commerciali.

Percentuali di utenti stranieri: Non ancora disponibile

Risultati quantitativi: Non ancora disponibile

Comunità dei tessitori – Progetto “Al Massimo” (**)

Anno di avvio: 2006

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Torino – zona Centro (Circoscrizione 1)

Partner: Associazione Acmos, Comune di Torino, Servizi sociali della Circoscrizione 1, Circoscrizione 1, Agenzia territoriale della casa di Torino, Vigili Urbani, CSM, Asli TO1.

Azioni: Azione di portierato sociale che si sostanzia in: a) azioni di buon vicinato e presenza positiva all'interno dello stabile; b) ascolto e sostegno delle persone più sole e in difficoltà; c) accompagnamento delle persone presso servizi, istituzioni, strutture sanitarie, forze dell'ordine; d) facilitazione della comunicazione tra gli inquilini dello stabile e i servizi preposti a rispondere alle esigenze e a garantire i diritti di queste persone; e) gestione e mediazione non violenta dei conflitti; f) organizzazione di eventi sociali mensili, che rappresentino sia occasioni per prendersi cura degli spazi dello stabile, sia momenti di festa e convivialità.

Percentuali di utenti stranieri: 5%

Risultati quantitativi: Circa 80 nuclei familiari con i quali la comunità è in costante contatto, circa 60 nuclei familiari che ricevono sostegno con continuità.

Filo Continuo

Anno di avvio: 2008

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Torino (Spina 3 – Circoscrizione V)

Partner: Associazione Acmos, Comune di Torino, Agenzia territoriale della casa di Torino, Comitato Parco Dora, Cooperativa Valdocco.

Azioni: In un'area di nuova costruzione contraddistinta dal mix abitativo, l'associazione Acmos ha ottenuto in concessione dal Comune di Torino due appartamenti collocati in uno stabile ERP, in cui alloggiano volontari che svolgono un'attività di portierato sociale articolata in: a) attività di radicamento all'interno del palazzo; b) attività di cura dell'edificio; c) sostegno alla comunità locale; d) attività di socializzazione; e) attività di sportello; f) accoglienza temporanea all'interno degli appartamenti.

Percentuali di utenti stranieri: 25%

Risultati quantitativi: In un anno e mezzo sono stati coinvolti in media 20 inquilini nello svolgimento di attività di cura dell'edificio e 20 bambini e ragazzi nelle attività ricreative del sabato; sono state seguite 40 richieste di supporto nell'attivazione di servizi di vario genere; sono state ospitate 2 persone.

House it! (Housing Villa 5)

Anno di avvio: 2008

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comuni di Collegno, Grugliasco e Rivoli

Partner: Cooperativa Atypica, ARCI / Centro Donna, CISAP – Consorzio Servizi Sociali.

Azioni: Villa 5 è una residenza temporanea caratterizzata dal mix sociale, il lavoro di rete, le risposte individualizzate, l'accompagnamento al recupero delle abilità sociali e professionali, l'offerta di opportunità lavorative temporanee per gli ospiti all'interno della struttura, la condivisione di spazi e competenze e la gestione collaborativa di servizi all'interno della villa. All'interno di Villa 5 vengono inoltre promosse pratiche artistiche e opportunità terapeutiche e viene prestata particolare attenzione alle diversità culturali e alla sostenibilità ambientale.

Percentuali di utenti stranieri: 44%

Risultati quantitativi: Da ottobre 2008 a settembre 2009 sono state ospitate 16 persone.

Asolo

Anno di avvio: 2009

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comune di Fossano

Partner: Comune di Fossano, Consorzio socio-assistenziale Monviso Solidale.

Azioni: Si tratta di un'agenzia sociale per la locazione. Per incentivare l'offerta copre fino a una massimo di 6 mensilità nell'arco di 2 anni e prevede un sostegno economico all'inquilino (pari a 1.500 euro), che viene però versato direttamente al proprietario a copertura delle prime mensilità.

Percentuali di utenti stranieri: circa 80%

Risultati quantitativi: L'Agenzia ha portato alla stipula di 45 contratti in poco più di 6 mesi.

Case di mille Colori (**)

Anno di avvio: n.d. (terminato)

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Borgomanero

Partner: Associazione Mamre, Associazione Vedo Giovane.

Azioni: Si tratta di uno sportello di ascolto, dove gli utenti compilano una scheda relativa ai propri bisogni abitativi che viene inserita nell'archivio. Il personale si occupa poi di contattare i soggetti del territorio (imprenditori edili, proprietari, ecc.) al fine di far incontrare domanda e offerta, spesso facendo da garante. Il progetto è durato 3 anni, poi è stato inglobato nelle attività dello sportello dei servizi sociali del Comune di Borgomanero.

Percentuali di utenti stranieri: n.d.

Risultati quantitativi: n.d.

Associazione Mamre ()**

Anno di avvio: 1992

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Provincia di Novara

Partner: gruppo di animazione parrocchiale.

Azioni: L'associazione gestisce una casa di prima accoglienza per donne con figli (Casa Piccolo Bartolomeo) e 8 alloggi in affitto destinati di norma a donne e bambini, ma anche a nuclei familiari che hanno difficoltà ad accedere al mercato privato per la diffidenza dei proprietari. Gli ospiti delle case vengono accompagnati all'autonomia tramite l'inserimento lavorativo, abitativo e nel territorio.

Percentuali di utenti stranieri: 80%

Risultati quantitativi: In 17 anni sono state ospitate 130 persone.

Cooperativa La Tenda

Anno di avvio: 1993

Regione: Piemonte

Territorio di riferimento: Comuni di Fossano, Bra, Cuneo, Mondovì, Saluzzo

Partner: Caritas di Fossano, Saluzzo, Mondovì, Bra e Cuneo, Comuni di Fossano e Cuneo, Consorzio socio-assistenziale di Cuneo.

Azioni: La Tenda offre soluzioni abitative a persone in difficoltà tramite la gestione di appartamenti affittati a prezzi contenuti. Tutti gli inquilini diventano soci della cooperativa e possono partecipare alle sue attività a pieno titolo. La cooperativa offre agli affittuari anche appoggio e consigli per quanto riguarda la gestione della casa, la vita familiare, l'inserimento nella vita sociale e nel mondo del lavoro.

Percentuali di utenti stranieri: 80%

Risultati quantitativi: Dall'avvio fino all'inizio 2008 sono state inserite 196 famiglie.

LOMBARDIA

Casa e lavoro per un progetto di vita

Anno di avvio: 2007

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Boltiere

Partner: Fondazione Casa Amica, Fondazione Cariplo, Confindustria, ANCE, agenzie interinali

Azioni: Il progetto ha portato all'acquisizione di 13 alloggi, assegnati a persone in difficoltà abitativa. L'accesso agli alloggi è in alcuni casi gestito direttamente da Casa Amica e in altri regolato da convenzioni con i Comuni di Boltiere e Osio sotto.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Acquisto sul mercato immobiliare di 6 alloggi e realizzazione di altri 7 alloggi.

Gestione amministrativa e sociale di immobili di Casa Amica

Anno di avvio: 1994

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Provincia di Bergamo

Partner: Fondazione Casa Amica, Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, sindacati, IRS, Politecnico di Milano, Agenzia per l'edilizia residenziale pubblica.

Azioni: Casa Amica si occupa di ricerca immobiliare, consulenza, accompagnamento, segretariato sociale. Offre diversi tipi di contratti in rapporto ai bisogni dell'utenza: contratti di locazione temporanea, contratti con concordato e convenzionati, contratti di libero mercato.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Nel 2008 gli alloggi gestiti da Casa Amica, acquisiti dopo 15 anni di attività, erano 252.

Sportello acquisto prima casa

Anno di avvio: 2004

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Provincia di Bergamo

Partner: Fondazione Casa Amica, Banca di Credito Cooperativo.

Azioni: Lo sportello offre una consulenza gratuita per l'acquisto della prima casa, contatti con agenzie e studi notarili, accompagnamento nel disbrigo delle pratiche, contratti del rogito e forme di garanzia fideiussoria tramite il Fondo di Solidarietà, che consente di erogare piccoli crediti per far fronte ad eventuali difficoltà temporanee da parte dell'acquirente nel sostenere la rata del mutuo a causa di imprevisti che non dipendono dalla sua volontà.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Dall'avvio del progetto a fine 2008 le domande ammesse sono state 53; 15 di queste si sono concluse con la firma dei rogiti e la sottoscrizione delle rispettive polizze fideiussorie.

Verso Casa

Anno di avvio: In fase di ristrutturazione

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Bergamo

Partner: Fondazione Casa Amica, Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Fondazione Cariplo, IRS del Politecnico di Milano, imprese Leggeri spa e Tomaselli srl.

Azioni: Il progetto prevede la realizzazione di una struttura caratterizzata dalla temporaneità dell'accoglienza e da un percorso orientato al progressivo raggiungimento dell'indipendenza economica e abitativa e di una piena integrazione sociale. Il progetto prevede la realizzazione di 16 alloggi distribuiti in tre comparti di offerta abitativa che rispondono a differenti articolazioni della "temporaneità": a) pronta accoglienza; b) locazione transitoria; c) locazione di medio periodo a canone moderato.

Percentuali di utenti stranieri: Non ancora disponibile

Risultati quantitativi: Non ancora disponibili.

Villaggio La Barona

Anno di avvio: 2003

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Milano

Partner: Fondazione Cassoni, Cooperativa sociale La Cordata, Associazione Sviluppo e Promozione, Comune di Milano, Fondazione Cariplo, Banca popolare di Milano, Parrocchia dei S.S. Nazaro e Celso.

Azioni: Il progetto interessa un'ex zona industriale e si articola in 4 aree: a) residenze abitative, composte da 78 appartamenti locati a canoni sociali o concordati; b) pensionato sociale integrato, articolato in foresteria, residence, mini-alloggi per madri con bambini, spazi comuni destinati alla socializzazione e spazi per attività collettive aperti al quartiere; c) attività di servizio alla persona; d) parco di circa 27.000 mq pensato come spazio di connessione tra il quartiere e le diverse unità del Villaggio.

Percentuali di utenti stranieri: 20%

Risultati quantitativi: Nel Pensionato Sociale Integrato passano circa 12.000 persone all'anno.

Fondo "Abitare sociale 1"

Anno di avvio: 2007

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Lombardia

Partner: Fondazione Housing Sociale, CAAM SGR, Fondazione Cariplo, Cassa Depositi e Prestiti, Regione Lombardia, Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiani Geometri, Pirelli, Telecom.

Azioni: Il Fondo investe il proprio patrimonio per almeno 2/3 in iniziative immobiliari che consentano di realizzare l'"Abitare sociale" e per una quota non superiore a 1/3 in iniziative conformi ai criteri della finanza immobiliare etica. Il Fondo si impegna a promuovere interventi a canoni inferiori al livello di mercato e contraddistinti dalla sostenibilità tecnico-ambientale, sociale ed economico-finanziaria. Il rendimento del Fondo ha un obiettivo calmierato pari al 2,0% per anno oltre l'inflazione e non può superare il 4,0% per anno. Il marketing del Fondo si è concluso nel gennaio 2007 con una raccolta totale pari a € 85 mln.

Percentuali di utenti stranieri: Non ancora disponibile

Risultati quantitativi: Non ancora disponibili.

Cooperativa DAR = casa

Anno di avvio: 1991

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Milano e Lodi, oltre ad alcuni comuni delle province di Cremona e Monza

Partner: Cooperativa DAR = casa, vari

Azioni: Dar è una cooperativa edilizia che inizialmente si rivolgeva esclusivamente a cittadini immigrati, mentre ora conta anche soci italiani. La cooperativa ristruttura alloggi vuoti e degradati, per la maggior parte ottenuti in cessione dal settore pubblico, e costruisce alloggi ex novo. Dar ha sviluppato un'intensa attività di accompagnamento all'abitare.

Percentuali di utenti stranieri: 80%

Risultati quantitativi: Nel 2009 Dar ha gestito 218 alloggi (40 di proprietà di dar e 178 ottenuti in assegnazione o comodato da enti pubblici).

Progetto Ospitalità

Anno di avvio: 2004

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Vimercate

Partner: Associazione Progetto Ospitalità, Fondazione San Carlo, Caritas di Vimercate, Caritas Ambrosiana, Comune di Vimercate, Parrocchie di Vimercate.

Azioni: I soggetti con difficoltà abitative vengono segnalati dai diversi partner del progetto e, dopo una valutazione dei singoli percorsi, vengono inseriti in alloggi. Sono previste anche visite periodiche agli inquilini.

Percentuali di utenti stranieri: 71%

Risultati quantitativi: Dal 2004 al 2008 sono stati effettuati 14 inserimenti (singoli e famiglie); di questi 7 hanno raggiunto l'autonomia abitativa e sono usciti dagli alloggi.

Rete Appartamenti

Anno di avvio: 1997

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Milano

Partner: Fondazione San Carlo, Aler, Comune di Milano, Caritas.

Azioni: I soggetti con difficoltà abitative vengono segnalati dai diversi partner del progetto e, dopo una valutazione dei singoli percorsi, vengono inseriti in alloggi. Sono previste anche visite periodiche agli inquilini.

Percentuali di utenti stranieri: 53%

Risultati quantitativi: Dal 2004 al 2008 è stato effettuato l'inserimento di 200 singoli o famiglie; di questi 60 hanno raggiunto l'autonomia abitativa e sono usciti dagli alloggi.

Seconda Accoglienza

Anno di avvio: 2002

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Provincia di Bergamo

Partner: Associazione Comunità Immigrati Ruah Onlus, Fondazione Casa Amica

Azioni: La Comunità Ruah ha in gestione 12 appartamenti per l'accoglienza di singoli (9 appartamenti) e famiglie (3 appartamenti). Tenta inoltre di costruire con gli ospiti un progetto di integrazione sul territorio, di aiutarli nel disbrigo di pratiche burocratiche, di favorire la creazione di reti indipendenti di gestione necessarie al raggiungimento di un'esistenza totalmente autonoma.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nel 2008 sono stati accolti 76 ospiti.

Villa Quarti

Anno di avvio: In corso di ristrutturazione

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Comune di Bergamo

Partner: Caritas di Bergamo, Fondazione Casa Amica, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Comunità Ruah.

Azioni: Villa Quarti, attualmente in corso di ristrutturazione, sarà trasformata in struttura di accoglienza per stranieri e centro di promozione di iniziative sociali e culturali per immigrati.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Non ancora disponibili.

Spazio Il Benvenuto ()**

Anno di avvio: 2005

Regione: Lombardia

Territorio di riferimento: Distretto di Magenta

Partner: Lule Cooperative Sociale Onlus, Ufficio di Piano del Comune di Magenta.

Azioni: Azione di informazione e orientamento su diversi temi, tra cui l'accoglienza delle persone immigrate e le problematiche relative all'abitazione.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Tra il 2007 e il 2008 sono stati gestiti 3.500 accessi.

VENETO

Agenzia sociale per la casa

Anno di avvio: 2002

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Provincia e Diocesi di Vicenza

Partner: Diakonia Onlus, Caritas Diocesana Vicentina, Cooperativa Atlante, Cooperativa Samarcanda, Comuni di Vicenza, Chiampo, Schio e Bassano del Grappa, Associazione Artigiani di Vicenza, CNA, Associazione industriali di Vicenza, Apindustria Vicenza, Associazione Isola che non c'è (Cgil, Cisl, Uil).

Azioni: È una rete di sportelli che offrono un accompagnamento per l'affitto e l'acquisto della casa, fornendo informazioni, segnalando alloggi, accompagnando nella compravendita e nella stipula del mutuo, effettuando interventi di mediazione culturale; vengono inoltre organizzati incontri di orientamento all'autonomia alloggiativa con le comunità di immigrati e percorsi di formazione/qualificazione di operatori, mediatori culturali, esponenti delle associazioni e gruppi di immigrati.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Dal 2002 al 2007 si sono registrati oltre 1300 utenti, mentre le persone che hanno ricevuto una consulenza che è andata oltre l'orientamento e che hanno trovato casa tramite il percorso di accompagnamento offerto sono state 66.

Progetto di abitazione multietnico e multiculturale Padova – Montà

Anno di avvio: 1996

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comune di Padova – Quartiere Montà

Partner: Cooperativa Edilizia di Abitazione Coralli, Unione Inquilini, Comune di Padova, Regione Veneto, Cassa di Risparmio del Veneto, Cooperativa Padovana Muratori.

Azioni: La Cooperativa Coralli gestisce 18 alloggi, dotati di una sala comune attrezzata con tecnologie multimediali e tre laboratori artigianali. La cooperativa organizza corsi di informatica di base e avanzati per bambini e adulti. La sala comune viene anche affittata e data in uso a chiunque nel quartiere o in città ne faccia richiesta per attività di socializzazione.

Percentuali di utenti stranieri: Almeno 55%

Risultati quantitativi: Sono stati assegnati alloggi a 18 famiglie.

Cooperativa SOS Casa

Anno di avvio: 1990

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Provincia di Verona; Prato

Partner: Comunità Emmaus di Villafranca, gruppo di aderenti Acli.

Azioni: L'azione principale della cooperativa SOS CASA consiste nella gestione del patrimonio immobiliare, di proprietà della cooperativa od ottenuto in comodato gratuito. La Cooperativa presta la propria opera anche in tutte quelle attività di contorno alla gestione degli immobili necessarie a un buon inserimento sociale e abitativo: conduzione della casa, corsi di italiano e di cucina, disbrigo delle pratiche burocratiche, inserimento scolastico dei figli, soluzione di eventuali conflitti ecc.

Percentuali di utenti stranieri: 98%

Risultati quantitativi: La cooperativa gestisce 18 appartamenti nella zona di Villafranca di Verona e da qualche anno ha aperto una Filiale nella zona di Prato dove gestisce 7 appartamenti. Nella zona di Verona sta ristrutturando una casa dove, nel 2010, saranno disponibili 10 appartamenti.

Casa a Colori di Padova

Anno di avvio: 2003

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comune di Padova

Partner: Consorzio Villaggio Solidale, Cooperativa Città Solare.

Azioni: Casa a Colori è un marchio collettivo, promosso da Consorzio Villaggio Solidale e contraddistinto dall'ospitalità temporanea di buona qualità a prezzi contenuti, il forte legame con il territorio circostante, la stretta collaborazione con altre realtà locali e l'integrazione di diversi target (turismo sociale, persone in situazione di disagio sociale, lavoratori in mobilità lavorativa, ecc.). La residenza di Padova conta 26 camere (singole, doppie, multiple) per un totale di 67 posti letto. Il periodo di accoglienza è di 3 mesi. Le proroghe sono concesse solo su richiesta degli assistenti sociali che hanno segnalato gli utenti alla struttura.

Percentuali di utenti stranieri: 30%

Risultati quantitativi: Nel 2008 si sono registrate 7861 presenze/notte di cui il 78% di ospiti turistici, il 5% di formazione lavoro e il 17% di ospiti "sociali".

Casa a Colori di Dolo

Anno di avvio: ristrutturazione in via di conclusione

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comuni di Dolo e Comuni dell'area AULSS13.

Partner: Consorzio Villaggio Solidale e Cooperativa Sociale Il Villaggio Globale, Fondazione La Casa, Conferenza dei Sindaci AULSS13 Miranese e Riviera del Brenta, Provincia di Venezia, Regione Veneto, Centro Italiano Femminile, Associazione il Portico.

Azioni: Casa a Colori di Padova ha 25 posti letto destinati a persone in difficoltà e momentaneamente prive di alloggio, donne in difficoltà, lavoratori in mobilità geografica, lavoratori stranieri che devono dimostrare di essere in un alloggio idoneo per poter stipulare il contratto di soggiorno e altri 25 posti letto da destinare al turismo sociale ed economicamente accessibile, a persone che partecipano a convegni, a familiari che assistono persone ospedalizzate, ecc. Casa a Colori di Dolo si configura anche come un luogo di socializzazione e integrazione, dove si realizzano attività aperte al territorio (sportelli, conferenze, formazione, eventi e feste).

Percentuali di utenti stranieri: 30% previsti

Risultati quantitativi: Non ancora disponibile

Progetto Alloggi

Anno di avvio: 2005

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comuni di Treviso, Silea, Roncade, Cessalto, Salgareda, San Pietro di Feletto, Meolo

Partner: Cooperativa sociale Servire

Azioni: È un progetto di gestione sociale di immobili. Gli alloggi vengono reperiti tramite agenzie immobiliari, privati e enti pubblici. Il progetto prevede un accompagnamento all'abitare degli inquilini per accrescere le competenze relative alla gestione di un alloggio e favorire una corretta fruizione delle risorse del territorio.

Percentuali di utenti stranieri: 95%

Risultati quantitativi: Nel 2008 la cooperativa gestiva 33 appartamenti che ospitavano in totale 110 persone, tra singoli e famiglie.

Gestione patrimonio immobiliare di Fondazione La Casa

Anno di avvio: 2001

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Padova, Venezia, Rovigo

Partner: Fondazione La Casa, Cooperativa Nuovo Villaggio, Cooperative Sociale Villaggio Globale, Cooperative sociale Porto Alegre, Consorzio Villaggio Solidale, Cooperativa Sociale Citta So.La.Re.

Azioni: L'obiettivo della Fondazione è destinare patrimonio immobiliare alla soluzione del disagio abitativo. L'attività della Fondazione può essere sintetizzata nelle seguenti fasi: a) acquisizione; b) ristrutturazione per adattare gli immobili ai principi di destinazione istituzionale; c) gestione immobiliare tramite la locazione diretta alle persone svantaggiate segnalate dalle amministrazioni comunali con cui sono state stipulate apposite convenzioni oppure la concessione in comodato d'uso a cooperative sociali che svolgono i servizi di accompagnamento sociale all'abitare attraverso loro operatori ed educatori qualificati.

Percentuali di utenti stranieri: Oltre il 50%

Risultati quantitativi: Nel 2009 la Fondazione gestiva a diverso titolo di 62 immobili.

Sostegno finanziario all'acquisto e alla locazione

Anno di avvio: 2001

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Padova, Venezia, Rovigo

Partner: Fondazione La Casa, Banca Popolare Etica, Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo.

Azioni: Si tratta di un'attività di facilitazione al credito per l'acquisto o la locazione di immobili. La Fondazione La Casa, tramite i propri Sportelli Casa provinciali gestiti in convenzione dalle cooperative operanti nel territorio, segnala agli istituti di credito i nominativi dei soggetti che richiedono un aiuto da un punto di vista finanziario. I prestiti erogati dagli istituti di credito sono in parte garantiti dalla Fondazione tramite risorse vincolate depositate presso gli stessi istituti.

Percentuali di utenti stranieri: 70%

Risultati quantitativi: n.d.

AISA - Agenzia di Intermediazione Sociale all'Abitare

Anno di avvio: 2004

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Padova, Rovigo, Venezia, Verona, Vicenza, Treviso

Partner: Fondazione La Casa, Consorzio Villaggio Solidale.

Azioni: AISA è il primo gruppo di operatori immobiliari non profit in Veneto. Offre un servizio di mediazione sociale all'abitare tramite l'attività di sportello rivolta a chi cerca casa in locazione. Ai proprietari offre garanzie patrimoniali e agli inquilini accompagnamento sociale. Un educatore segue la locazione e si prende cura dell'immobile e di chi lo abita. L'Agenzia collabora con la pubblica amministrazione, stipulando convenzioni che prevedono l'offerta di specifici servizi di consulenza, finanziari e di accompagnamento all'abitare e la creazione di una rete tra le istituzioni, le imprese, gli organismi ed i soggetti privati che si occupano dei problemi legati all'abitazione e all'accesso alla casa, in modo tale da istituire un punto di coordinamento delle informazioni sui servizi esistenti sul territorio e promuovere le buone prassi attivate.

Percentuali di utenti stranieri: 60%

Risultati quantitativi: Nel 2008 sono stati registrati 412 contatti ed effettuati 267 accompagnamenti.

Casabuona

Anno di avvio: 2000

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comune di Padova

Partner: Comune di Padova (Servizio Politiche Abitative e Servizi Sociali).

Azioni: Casabuona permette ai proprietari di immobili di stipulare contratti di locazione direttamente con il Comune, che può così soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio per far fronte all'emergenza abitativa. I proprietari godono di alcuni vantaggi: carattere temporaneo del contratto (massimo 2 anni, rinnovabili); liberazione dell'alloggio sicura e immediata alla scadenza del contratto; assunzione a carico dell'amministrazione comunale, in qualità di conduttore, di tutte le obbligazioni contrattuali; esenzione totale Ici; riduzione dell'Imposta di registro del 30%; riduzione dell'IRPEF (oltre il 40%); calcolo del canone che garantisce al proprietario, tenuto conto dei vantaggi fiscali, un canone netto analogo a quello che risulterebbe da un corretto canone di mercato; pagamento del canone anticipato trimestralmente.

Percentuali di utenti stranieri: 50%

Risultati quantitativi: Nel periodo aprile-dicembre 2000 hanno trovato un alloggio con Casabuona 120 persone.

Centri di accoglienza**

Anno di avvio: 1995

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Provincia di Verona

Partner: Cooperative Energie sociali, Comune di Verona, varie organizzazioni del terzo settore, Questura, Prefettura.

Azioni: I centri offrono: a) una sistemazione temporanea accogliente per un periodo definito di 6 mesi con eventuale possibilità di proroga di altri 6; b) orientamento alla ricerca abitativa, lavorativa e ai servizi territoriali; c) accompagnamento alla convivenza finalizzato all'instaurarsi di rapporti di serena condivisione degli spazi con gli altri abitanti del Centro.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Dal 2003 al 2006 i posti occupati nelle strutture di accoglienza sono stati complessivamente 198.

Oltre il ghetto di via Anelli: azioni positive a sostegno della convivenza e dell'inclusione sociale

Anno di avvio: 2008

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comune di Padova

Partner: Comune di Padova (Settore Gabinetto del Sindaco, Settore Patrimonio Partecipazioni e Lavoro), Ministero della Salute e delle Politiche Sociali, soggetti accreditati per mediazione immobiliare.

Azioni: Il progetto prevede la creazione di strutture di accoglienza destinate ad ospitare temporaneamente gli immigrati residenti in via Anelli e azioni congiunte pubblico-privato per: a) il recupero di alloggi ERP precedentemente assegnati; b) l'avvio dei destinatari nel mercato privato in ottica di autonomia; c) l'attivazione di un percorso educativo, formativo e di inserimento sociale per gli immigrati singoli; d) il monitoraggio e la risoluzione dei conflitti di derivazione discriminatoria o etnico-razziale in ambito condominiale e di quartiere.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Le persone che si sono dette disponibili ad aderire al progetto per l'inserimento nel mercato privato sono circa 80. Per gli altri sono in fase di avvio i percorsi di assegnazione attraverso il progetto Casabuona e l'inserimento in strutture di seconda accoglienza.

Telefono Casa**

Anno di avvio: n.d.

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Padova, Rovigo, Venezia, Vicenza, Belluno, Treviso, Verona, Imperia

Partner: Fondazione La Casa Onlus, Università degli Studi di Padova – CUGAS (referente); Trastec S.c.p.a.; Acegas – Aps S.p.a.; Sogesca S.r.l.; EFA – Ente Formazione Artigiana; Confcooperative – Unione Provinciale di Belluno; Federazione Veneta Banche di Credito Cooperativo; Cooperativa Sociale Progetto '81; Associazione Casa a Colori Onlus; Cooperativa Sociale Città So.La.Re.; Cooperativa Sociale Bartolomeo Ferracina; Adest S.r.l.; Associazione M.a.s.ter – Mediatori e Animatori per lo Sviluppo del Territorio; Confcooperative – Federsolidarietà Veneto; Centro Servizi Volontariato di Padova; Coop Adriatica; Noi Associazione; Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana; Campagna "Donaphone"; Sav.no S.r.l.; Consorzio Il Seme – Imperia; Cooperativa Sociale Sinfonia – Padova; Provincia di Treviso.

Azioni: I componenti dei telefoni guasti vengono recuperati e rigenerati. Gli utili della raccolta vanno al Fondo per l'emergenza abitativa, che consente di intervenire nelle situazioni più delicate e di emergenza, garantendo un letto a chi è in condizioni di grave disagio per diversi motivi. I beneficiari sono persone, italiane e straniere, che vengono ospitate per il periodo necessario in adeguate strutture di accoglienza. Per diventare partner è richiesto di versare una quota di partecipazione di 1500 euro lordi e di sostenere i costi di produzione del materiale informativo e dei box di raccolta per il proprio territorio. Gli enti aderenti concordano di destinare il 5% degli utili al Fondo per l'emergenza abitativa della Fondazione La Casa, promotrice del progetto. Il rimanente, dopo aver coperto le spese a consuntivo, sarà utilizzato dai singoli aderenti per consolidare i propri percorsi di inserimento lavorativo.

Percentuali di utenti stranieri: n.d.

Risultati quantitativi: n.d.

Intervento per realizzazione di edilizia residenziale non convenzionale da destinare parte alla libera vendita e parte alla locazione in social housing (**)

Anno di avvio: In corso di realizzazione

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Comune di Mestre

Azioni: La Immobiliare Veneziana srl è una società partecipata al 97% dal Comune di Venezia e al 3% dall'azienda municipalizzata ASM. Il progetto prevede la realizzazione di abitazioni da affittare in social housing a persone con disponibilità economica media, ma non tale da consentire l'accesso ai beni disponibili nel libero mercato. La parte di abitazioni non destinate a social housing sarà posta sul libero mercato dalla Società che proporrà l'intervento e realizzerà gli edifici.

Percentuali di utenti stranieri: Non ancora disponibile

Partner: Immobiliare Veneziana, imprese private

Risultati quantitativi: Non ancora disponibili

Casa Accoglienza per donne (**)

Anno di avvio: 1992

Regione: Veneto

Territorio di riferimento: Treviso

Partner: Caritas Tarvisina – Diocesi di Treviso, Servire coop sociale.

Azioni: La Casa Accoglienza accoglie donne con difficoltà economiche, esistenziali e familiari. È prevista autonomia e rispetto delle varie culture e fedi religiosi nella gestione del proprio tempo, nella realizzazione dei pasti, nel mantenimento dell'igiene degli ambienti comuni e nell'educazione dei figli. L'incontro con le ospiti è previsto una volta al mese, mentre è settimanale il colloquio con ogni singola ospite per una verifica puntuale degli obiettivi. Vengono anche cercate soluzioni alloggiative alternative sul mercato privato ed effettuati inserimenti come badanti presso famiglie del posto.

Percentuali di utenti stranieri: Circa 90%

Risultati quantitativi: Nell'anno 2008 sono stati ospitati 30 donne e 10 minori.

Progetto Cerco Casa

Anno di avvio: 2002

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Provincia di Pordenone

Partner: Ambiti Distrettuali 6.1, 6.2, 6.3 e 6.5 della Provincia di Pordenone, Associazione Nuovi Vicini Onlus, Cooperativa sociale Abitamondo, Caritas Diocesana di Concordia Pordenone.

Azioni: Cerco Casa si basa su una rete di agenzie sociali per l'abitazione, denominate "Punto Cerco Casa", dislocate sul territorio della provincia di Pordenone, che offrono principalmente: a) ricerca nel libero mercato di un'abitazione adatta alle esigenze dell'utente; b) attività di mediazione con i proprietari e assistenza tecnica nella stipula dei contratti; c) possibilità di effettuare prestiti non onerosi tramite il Fondo di Rotazione e Garanzia (vedi sotto); d) accompagnamento alla conduzione responsabile della casa; e) attività di mediazione tra le parti; f) monitoraggio costante dell'andamento dell'integrazione abitativa.

Percentuali di utenti stranieri: 75%

Risultati quantitativi: Dal 2003 al 2008 Cerco Casa ha contribuito direttamente all'inserimento di oltre 450 famiglie, erogando microcredito non onerosi per quasi 400 mila euro.

"Palazzo Brinis" – alloggi temporanei per l'accoglienza di persone in disagio abitativo

Anno di avvio: 2006

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Comune di Casarsa della Delizia

Partner: Comune di Casarsa della Delizia, l'Ambito Distrettuale Est 6.2, Associazione Nuovi Vicini onlus, Cooperativa sociale Abitamondo.

Azioni: L'obiettivo del progetto in questi anni è stato quello di sperimentare, nell'ambito di percorsi di integrazione socio-economica, una risposta innovativa di breve periodo alla richiesta di alloggio espressa da cittadini e cittadine italiani e stranieri, singoli e famiglie, in condizione di disagio abitativo. La struttura offre ospitalità in 4 appartamenti autonomi per singoli e famiglie.

Percentuali di utenti stranieri: 86%

Risultati quantitativi: Dal 2006 al 2009 il centro ha accolto 30 persone.

Albergo sociale

Anno di avvio: 2006

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Provincia di Udine

Partner: Associazione Vicini di Casa Onlus, Comuni, Ambiti socio-assistenziali, Regione Friuli Venezia Giulia, parrocchie.

Azioni: L'albergo sociale, che offre posti letto in alloggi condivisi, viene proposto come opportunità alloggiativa transitoria, come soluzione intermedia che si colloca lungo la filiera dei possibili percorsi abitativi delle persone, tra l'assenza totale di un tetto, da un lato, e l'accesso ad un alloggio in locazione, dall'altro. Le dimensioni dell'alloggio, e quindi della convivenza, sono volutamente contenute per favorire un clima "familiare" e una gestione condivisa e responsabile delle incombenze domestiche. Vengono offerti servizi di orientamento al territorio e servizi di natura domestica e di pedagogia della convivenza. Viene inoltre predisposto un accompagnamento personalizzato di ciascun ospite.

Percentuali di utenti stranieri: 75%

Risultati quantitativi: Dal 2006 al 2008 stati ospitate più di 200 persone.

FRII - Fondo Per La Ristrutturazione Di Immobili Inutilizzati

Anno di avvio: 1998

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Province di Udine e Gorizia

Partner: Associazione Vicini di Casa Onlus, Comuni, Provincia di Udine, Regione Friuli Venezia Giulia, parrocchie, associazioni industriali.

Azioni: L'Associazione Vicini di Casa stipula un accordo con proprietari che prevede la cessione degli stessi in comodato gratuito per un certo numero di anni (mediamente 10). L'Associazione provvede alla loro ristrutturazione e li dà quindi in locazione a persone in difficoltà abitativa; con l'affitto percepito recupera l'investimento finanziario, ripristinando così il Fondo.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Gli alloggi ristrutturati dal 1998 al 2008 ammontano a 50 per un totale di 180 posti letto.

Agenzia Sociale per l'Abitazione

Anno di avvio: 2004

Regione: Friuli Venezia Giulia

Partner: Associazione Vicini di Casa Onlus, Comuni, Ambiti socio-assistenziali, Regione Friuli Venezia Giulia, associazioni del territorio.

Territorio di riferimento: Provincia di Udine

Azioni: L'Agenzia prevede: a) supporto nella ricerca di alloggi in locazione sul libero mercato; b) consulenza relativa ai contratti d'affitto, compresa la traduzione; c) spiegazioni sulle pratiche necessarie per la fornitura di servizi; d) mediazione con condomini e vicinato e mediazione post-contratto con proprietari; e) consulenza sull'accesso alla proprietà; f) consulenza sull'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Percentuali di utenti stranieri: 65-70%

Risultati quantitativi: Circa 160 contratti di locazione stipulati annualmente, 1060 prestiti erogati dal 2004 al 2008.

C'è posto per te

Anno di avvio: 2004

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Comune di Pordenone

Partner: Caritas di Concordia-Pordenone, Associazione Nuovi Vicini onlus, Cooperativa Abitamondo.

Azioni: L'obiettivo del progetto è quello di supportare la costruzione di percorsi d'integrazione abitativa permanente, fornendo agli utenti una soluzione di passaggio, in attesa che reperiscano una sistemazione più stabile attraverso la locazione o l'acquisto di un proprio appartamento.

Percentuali di utenti stranieri: 82%

Risultati quantitativi: Dal 2004 al 2009 sono state accolte 142 persone.

Fondo di Rotazione e Garanzia

Anno di avvio: 2001

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Friuli Venezia Giulia

Partner: Associazione Vicini di casa onlus, Associazione Nuovi Vicini onlus, Cooperativa Abitamondo, Cooperativa Lybra.

Azioni: Il Fondo è finanziato dalla Regione Friuli Venezia Giulia e viene ripartito tra i diversi partner in base al numero di contratti stipulati da ciascuno. Il Fondo permette di erogare prestiti non onerosi.

Percentuali di utenti stranieri: 75%

Risultati quantitativi: n.d.

Prontocasa

Anno di avvio: 2004

Regione: Friuli Venezia Giulia

Territorio di riferimento: Comuni dell'Ambito distrettuale Basso Isontino

Partner: Comune di Monfalcone, Cooperative sociale Lybra onlus.

Azioni: Pronto casa svolge un'azione di intermediazione immobiliare sociale offrendo: a) supporto qualificato per la ricerca di soluzioni abitative corrispondenti alle esigenze e alla disponibilità reddituale degli utenti; b) consulenza contrattuale e ulteriori pratiche post contrattuali; c) mediazione con i proprietari, calcolo spese condominiali, ecc; d) microprestiti non onerosi attraverso il Fondo di Rotazione e Garanzia, con lo scopo di abbattere le consistenti spese di entrata.

Percentuali di utenti stranieri: 50%

Risultati quantitativi: Dal 2006 al 2009 il servizio Prontocasa ha erogato complessivamente 28 prestiti, per un importo totale di € 29.015,00 e ha accompagnato nella contrattazione e nella stesura del contratto di locazione 28 famiglie.

TRENTINO ALTO ADIGE

Accoglienza temporanea negli alloggi in gestione al CINFORMI

Anno di avvio: 2005

Regione: Trentino Alto Adige

Territorio di riferimento: Provincia di Trento

Partner: Centro informativo per l'immigrazione (CINFORMI) del Servizio politiche sociali e abitative della Provincia Autonoma di Trento, Associazione Patto Casa, Centro Astalli.

Azioni: Il progetto prevede l'accoglienza temporanea in alloggi condivisi di singoli, famiglie e richiedenti asilo.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nel 2008 sono stati accolti 14 richiedenti asilo e 47 immigrati.

Fondo garanzia Patto Casa

Anno di avvio: 2004

Regione: Trentino Alto Adige

Territorio di riferimento: Provincia di Trento

Partner: Provincia autonoma di Trento, Comune di Trento, Consorzio Provinciale per l'Abitazione, Comune di Rovereto, Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino, ACLI Siset, Cassa Rurale di Trento, Banca popolare Etica, Cassa Rurale di Sopramonte, Cassa Rurale Alta Vallagarina, Cassa Rurale di Aldeno e Cadine, Cassa Rurale di Mezzolombardo e S. Michele a/A, Cassa Rurale valli di Primiero e Vanoi, Cassa Rurale di Tuenno, Cassa Rurale Mori - Val di Gresta, Cassa Rurale Alto Garda, Cassa Rurale di Rovereto, Associazione Trentini nel Mondo O.N.L.U.S., Associazioni Cristiane Lavoratori Italiane del Trentino O.N.L.U.S, Fondazione Comunità Solidale, Cooperazione Trentina, Associazione degli Industriali, Ass. Artigiani e Piccole Imprese della Provincia di Trento, Asat Servizi SPA, Cooperfidi Coop. Provinciale Garanzia Fidi Scrl, Unione Commercio, Turismo e Attività di servizio, Confesercenti del Trentino, Federazione Trentina delle Cooperative Soc.Coop. a.r.l., Coop. Soc. Con.Solida., Associazione Trentina Accoglienza Stranieri A.T.A.S. - O.N.L.U.S.

Azioni: Il progetto si pone l'obiettivo di facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di abitazioni fornendo una garanzia ai proprietari per indurli ad aumentare la loro disponibilità ad affittare anche a famiglie immigrate. La garanzia assicura: a) il rimborso della morosità del conduttore di una quota pari al 50% del canone di locazione per un massimo di 12 mensilità; b) il rimborso delle spese condominiali non pagate dal conduttore e, sulla base delle leggi esistenti, rivendicate formalmente dall'Amministratore condominiale alla proprietà fino a 1.000 euro; c) il rimborso dei danni all'immobile, oltre la normale usura, causati dal conduttore e non coperti da assicurazione fino a 1.000 euro; d) il rimborso spese per eventuale procedura di sfratto fino a 1.000 euro.

Percentuali di utenti stranieri: 93%

Risultati quantitativi: Le garanzie totali stipulate dal 2004 al 2008 sono 61.

Servizio alloggiativo

Anno di avvio: 1989

Regione: Trentino Alto Adige

Territorio di riferimento: Provincia di Trento

Partner: ATAS Onlus, Provincia di Trento

Azioni: L'Associazione Trentina Accoglienza Stranieri o.n.l.u.s. offre un servizio di alloggio temporaneo in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento rivolto a stranieri con difficoltà di inserimento alloggiativo. Tale servizio ha un costo definito "contributo spese mensili per l'ospitalità", che nel caso di nuclei familiari si compone di una quota calcolata in base al reddito, mentre per i singoli la quota è progressiva e varia ogni sei mesi. Negli alloggi accedono gli operatori ATAS Onlus che sostengono gli ospiti nella gestione degli spazi comuni e nell'inserimento nella realtà locale (condominio, quartiere/rione, comune) e intervengono per la mediazione dei conflitti. Circa un terzo degli alloggi sono di proprietà di privati, concessi in comodato ventennale a ATAS Onlus in cambio della ristrutturazione degli stessi, che l'associazione ha effettuato attraverso un contributo pubblico.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati: ATAS Onlus cura la gestione di 64 alloggi (15 alloggi maschili con 5/6 posti ciascuno e 49 alloggi per nuclei familiari) e 1 casa di accoglienza (16 posti letto per donne singole), dislocati sull'intero territorio provinciale, per un totale di 371 posti letto. Nel 2008 sono state ospitate 419 persone.

Sostegno all'accesso al mercato - Accoglienza Terza Fascia

Anno di avvio: 2005

Regione: Trentino Alto Adige

Partner: ATAS Onlus

Territorio di riferimento: Provincia di Trento

Azioni: Atas onlus assume direttamente il rapporto di locazione nei confronti dei proprietari e garantisce, oltre al pagamento regolare del canone e il controllo delle condizioni dell'appartamento, anche una forma di accompagnamento sociale all'abitare. Per tutelarsi, ATAS ha creato un apposito fondo di accantonamento per eventuali morosità, ma si avvale anche della possibilità messe a disposizione da "Patto Casa".

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: A inizio 2009 Atas dà ospitalità a dieci nuclei famigliari ed a una decina di singoli.

EMILIA ROMAGNA

Arca

Anno di avvio: 2007

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Provincia di Parma

Partner: Provincia di Parma, ACER, Cian onlus, Comuni capi distretto

Azioni: Il progetto Arca prevede la locazione di alloggi a lavoratori immigrati dipendenti di aziende della provincia di Parma, tramite l'intervento diretto delle associazioni locali che sono intestatarie dei contratti d'affitto. Il progetto prevede anche un fondo di rotazione per consentire l'anticipazione del deposito cauzionale, offre garanzie ai proprietari contro la morosità e i danni all'immobile e ha attivato un "fondo di solidarietà a carico degli inquilini" per affrontare eventuali insolvenze e spese impreviste.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nel corso del 2007 è stato attivato un contratto nel territorio di Parma; nel 2008 si è attivato un nuovo contratto Arca nel distretto di Parma.

Fondo di garanzia per la locazione a lavoratori immigrati

Anno di avvio: 2002

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Provincia di Parma

Partner: Provincia di Parma, Comitato di progetto formato da: Provincia di Parma, Comune di Parma, Fondazione Cassa di Risparmio di Parma, Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Parma (IACP), Caritas Diocesana di Parma, Centro Immigrazione Asilo e Cooperazione Internazionale (CIAC), Camera di Commercio di Parma.

Azioni: Lo scopo principale del progetto 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 impegna inoltre a vigilare sul buon mantenimento degli alloggi e dell'arredo.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Dal 2002 al 2007 sono stati attivati circa 130 contratti nel territorio provinciale.

Emergenza Abitativa

Anno di avvio: 2001

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Provincia di Rimini ed i Comuni di Rimini, Riccione, Santarcangelo di R., Verucchio, Poggio Berni, Bellaria, Cattolica e Misano

Partner: ACER di Rimini, Provincia di Rimini ed i Comuni di Rimini, Riccione, Santarcangelo di R., Verucchio, Poggio Berni, Bellaria, Cattolica e Misano.

Azioni: L'ACER reperisce alloggi sul mercato privato per poi sublocarli a: a) famiglie in emergenza abitativa che necessitano di una sistemazione provvisoria segnalate dai Comuni convenzionati; b) lavoratori extracomunitari che hanno un lavoro presso aziende della provincia di Rimini; l'inserimento dei lavoratori rientra in una convenzione con la Provincia in base alla quale è l'ACER a individuare i lavoratori da inserire stilando una graduatoria interna, che risponde a determinati parametri, quali lavoro a tempo indeterminato, reddito sufficiente a coprire un affitto di mercato e una forma di garanzia in caso di morosità (solitamente il datore di lavoro si fa garante nei confronti del suo dipendente).

Percentuali di utenti stranieri: 40%

Risultati quantitativi: A metà 2009 l'ACER Rimini gestisce 265 alloggi relativi al progetto.

Ricerca e accompagnamento alla casa a favore di soggetti svantaggiati

Anno di avvio: 2004

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Provincia di Bologna

Partner: Associazione Xenia

Azioni: Le richieste di ricerca della casa vengono inoltrate alle agenzie di riferimento, fornendo ai proprietari una prima garanzia sull'affidabilità dei possibili affittuari. Gli operatori dell'Associazione Xenia accompagnano tutte le fasi che portano alla stipula dell'eventuale contratto di locazione. Nelle fasi successive, Xenia effettua una azione di monitoraggio sia sulle modalità abitative degli inquilini (regolarità nel pagare l'affitto, uso corretto dell'immobile), sia sugli obblighi dei proprietari.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Dal 2004 al 2008 è stato facilitato l'accesso all'alloggio privato per 60 nuclei familiari.

Intervento di autorecupero di immobili dismessi di proprietà del Comune di Bologna

Anno di avvio: 2008

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Bologna

Partner: Associazione Xenia, Comune di Bologna, Consorzio ABN di Perugia, Coop. Soc. ABCittà di Milano.

Azioni: Il progetto consiste nella ristrutturazione di 9 immobili per un totale di circa 50 alloggi, di proprietà comunale, secondo le modalità dell'autorecupero, che prevede l'affidamento della ristrutturazione agli stessi utilizzatori finali i quali, costituiti in cooperativa, presteranno la propria opera in cantiere, assistiti e diretti dai soggetti che compongono l'ATS, in qualità di partner di supporto. Il bando per la selezione dei partecipanti è stato emesso dal Comune di Bologna. È previsto un percorso partecipativo con il coinvolgimento delle Commissioni casa dei quartieri interessati e l'organizzazione di incontri pubblici.

Percentuali di utenti stranieri: 30%

Risultati quantitativi: si prevede di dare sistemazione a 50 nuclei familiari.

C.A.S.A. (Centro Assistenza e Servizi per l'immigrazione)

Anno di avvio: 2007

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Bologna

Partner: Associazione Xenia, Comune di Bologna, Fondazione Unidea.

Azioni: Il servizio di intermediazione abitativa e accompagnamento alla casa attivato dall'Associazione Xenia punta ad incrementare il numero di alloggi disponibili sul libero mercato degli affitti. A questo scopo, nel 2007 è stato stipulato un accordo con un consorzio di agenzie immobiliari a conduzione familiare, volto ad ampliare l'offerta di case sul libero mercato, a prezzi sostenibili. Il servizio si occupa anche dell'acquisizione e gestione della domanda di alloggi pubblici e di sussidi. È inoltre previsto un accompagnamento alla casa e il monitoraggio delle modalità abitative. È stato anche realizzato un seminario formativo in chiave interculturale per gli operatori dei servizi abitativi (Comune di Bologna e ACER) e una guida multilingue (italiano, inglese, francese, arabo e rumeno) sulle opportunità di reperire un alloggio a canoni sostenibili sul territorio di Bologna.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Tra il 2007 e il 2008 sono stati inseriti in alloggi privati 11 nuclei familiari, di cui 1 in alloggio ERP; nel periodo gennaio – giugno 2007 sono state raccolte e consegnate circa 400 domande di accesso alla graduatoria ERP.

Agenzia Sociale per la Casa "Affitto Casa Garantito"

Anno di avvio: 2004

Regione: Emilia Romagna

Partner: Comune di Carpi, ACER di Modena

Territorio di riferimento: Distretto di Carpi (Comune di Carpi, Novi di Modena, Campogalliano, Soliera)

Azioni: L'ACER svolge un'azione di intermediazione immobiliare sociale e l'ente locale che garantisce per gli affittuari.

Percentuali di utenti stranieri: 70%

Risultati quantitativi: Dal 2004 al 2009 sono stati stipulati. 70 contratti di locazione tramite l'Agenzia Sociale per la Casa "Affitto Casa Garantito", di cui 54 sul territorio del Comune di Carpi.

Fondazione per lo sviluppo e la promozione di contratti di locazione abitativa

Anno di avvio: 1993

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comuni del Comprensorio Cesenate

Partner: Fondazione per lo sviluppo e la promozione di contratti di locazione abitativa, Comune di Cesena, Fondazione Cassa Risparmio Cesena, Diocesi Cesena-Sarsina, l'ASPPI (Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari di Immobili) e l'AIE (Associazione Imprese Edili) di Forlì-Cesena

Azioni: La Fondazione per l'Affitto gestisce alcuni alloggi per conto di enti terzi e promuove contratti di locazione convenzionata direttamente fra proprietario ed inquilino offrendo: a) ricerca di abitazioni corrispondenti ai bisogni reali degli utenti ed alle loro disponibilità di reddito; b) consulenza nella stesura del contratto; c) garanzie a favore dei proprietari contro eventuali morosità e danni agli immobili; d) anticipo al proprietario delle spese per rendere l'alloggio idoneo alla locazione; e) un servizio di mediazione culturale e di accompagnamento all'abitare.

Percentuali di utenti stranieri: 68%

Risultati quantitativi: Nel 2009 la Fondazione gestisce circa 180 alloggi.

Società per l'affitto di Forlì – Cons. a r. l.

Anno di avvio: 2002

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comprensorio di Forlì

Partner: Comuni di Forlì, Forlimpopoli, Bertinoro, Meldola, Civitella, Predappio, Galeata e Santa Sofia, Associazione Industriali di Forlì-Cesena, Associazione Imprese Edili di Forlì-Cesena, API Forlì-Cesena, CNA Forlì-Cesena, Confartigianato Forlì, Fondazione della Cassa dei Risparmi di Forlì, ACER Forlì-Cesena.

Azioni: Alla Società sono stati trasferiti poteri derogatori e concessori per la gestione di servizi abitativi da parte di 8 comuni del Comprensorio di Forlì quali soggetti concedenti. La Società individua gli alloggi da assegnare a nuclei familiari ovvero da utilizzare per l'assegnazione di posti letto. Il coinvolgimento delle imprese riguarda in primo luogo la sottoscrizione di una delle forme di garanzia previste dai Regolamenti della Società, ed in secondo luogo il pagamento attraverso bonifico bancario del canone di concessione dovuto dal dipendente con trattenuta dalla relativa busta paga mensile. Non è ancora divenuto operativo il Protocollo con la Prefettura, in base al quale le aziende dovrebbero chiedere alla Società la disponibilità abitativa per i loro dipendenti, potendo poi dichiarare che l'alloggio per il dipendente verrà messo a disposizione dalla Società per l'affitto in occasione della domanda allo Sportello Unico.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Nel 2008 gli appartamenti gestiti sono stati 98, di cui 28 a canoni agevolati. Tra rinnovi e nuove concessioni si è dato alloggio ad un totale di 305 persone (68 posti letto e 237 componenti alloggi).

Conoscere le Regole del Gioco

Anno di avvio: 2008-2009 (terminato)

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Reggio Emilia

Partner: Comune di Reggio Emilia, Ceriss Emilia-Romagna (Centro di Ricerca sullo Sviluppo Sociale), Anaci, Asppi, Siset.

Azioni: Il progetto prevede: a) realizzazione di un vademecum della buona convivenza in condominio; b) attività di animazione condominiale; c) rilevazione e attivazione di soluzioni di casi gravi o urgenti, riscontrati nel corso dell'attività di animazione condominiale; d) stimolo verso l'amministrazione locale e verso i servizi pubblici.

Percentuali di utenti stranieri: 60%

Risultati quantitativi: Nei 15 condomini selezionati sono state direttamente coinvolte 146 persone.

TRAA – Territori in Rete per l'Accesso all'Alloggio

Anno di avvio: 2008

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Regione Emilia-Romagna e, in particolare, le zone urbane adiacenti alle stazioni FFSS

Partner: Comune di Modena, Comune di Parma, Provincia di Parma, Comune di Reggio Emilia, Comune di Carpi, Comune di Bologna, Comune di Calderara di Reno, ACER di Ferrara, Comune di Forlì, Comune di Cesena, Unione Comuni del Rubicone.

Azioni: Il progetto prevede azioni di educazione all'inquinato, azioni di mediazione culturale e dei conflitti e di animazione sociale, il potenziamento dei servizi di informazione ed orientamento, azioni di accompagnamento nell'inserimento abitativo ed erogazione di contributi. Ciascun parte sviluppa un proprio progetto. Sono tuttavia previste alcuni "azioni di rete" condotte congiuntamente dai partner.

Percentuali di utenti stranieri: La quota varia a seconda dei comuni

Risultati quantitativi: Dopo un anno di progetto: 54 beneficiari degli interventi di mediazione culturale; 826 beneficiari della consulenza legale-amministrativa; 176 beneficiari di servizi di accompagnamento all'inserimento abitativo; 55.786,68 euro di contributi erogati a 38 nuclei familiari; stampa di materiale informativo; 133 beneficiari di servizi di mediazione dei conflitti.

Abitiamoci

Anno di avvio: In fase di ristrutturazione

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comprensorio Forlivese

Partner: Consorzio Solidarietà Sociale Forlì-Cesena, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Consorzio Villaggio Solidale, Spazi Mediani Cooperativa Sociale, Seminario Vescovile, Caritas Diocesana, ACLI, Confcooperative Forlì.

Azioni: Il progetto offre sia soluzioni abitative in locazione (3+2 anni), sia la gestione sociale di appartamenti che prevede: accompagnamento sociale all'abitare, mediazione sociale, mediazione dei conflitti, promozione e supporto alla gestione partecipata del condominio, utilizzo partecipato degli spazi ad uso comune sui principi del co-housing. La gestione sociale prevede anche l'attivazione di iniziative di collegamento degli inquilini con il territorio e del territorio con questi spazi.

Percentuali di utenti stranieri: Non ancora disponibile

Risultati quantitativi: Non ancora disponibili

Affittacamere sociale ()**

Anno di avvio: 2003

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Modena

Partner: Onlus Libellula

Azioni: Il progetto prevede azioni di educazione all'abitare, accompagnamento nel percorso di autonomia abitativa, verifica delle buone prassi di convivenza civile (rispetto del codice civile, del vicinato, corretto uso degli spazi comuni, ecc.), controllo indiretto attraverso erogazione di servizi (pulizie, ecc.).

Percentuali di utenti stranieri: 80% (matri sole con figli-famiglie monogenitoriali)

Risultati quantitativi: In 5 anni sono stati ospitati 36 nuclei, 25 dei quali hanno trovato casa sul territorio grazie all'accompagnamento offerto dalla cooperativa Libellula.

Agenzia Affitti

Anno di avvio: 1996

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Forlì

Partner: Comune di Forlì, ACER Forlì-Cesena

Azioni: Il progetto fornisce soluzioni abitative temporanee a nuclei familiari in situazioni di disagio socio-abitativo attraverso la concessione di alloggi di proprietà comunale, nonché alloggi reperiti nel mercato privato delle locazioni.

Percentuali di utenti stranieri: 29%

Risultati quantitativi: Dal 1996 al 2009 sono state date 71 risposte abitative.

Casa a Colori Modena

Anno di avvio: 2008

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Modena

Partner: Comune di Modena, Cooperativa Sociale Libellula

Azioni: Casa a Colori, composta da 33 camere singole, ha l'obiettivo di diffondere un nuovo modello di gestione dell'accoglienza, che offra un alloggio temporaneo di qualità secondo le diverse esigenze, integrando tra loro diverse fasce di utenza (turisti, persone in situazione di disagio sociale inviate dai comuni, lavoratori in mobilità lavorativa, ecc.), fornendo un servizio di accoglienza competente e garantendo una rete di supporti e infrastrutture di tipo socializzante tramite la collaborazione con alcune realtà locali e organizzazioni del territorio.

Percentuali di utenti stranieri: 30%

Risultati quantitativi: In un anno circa si sono registrati oltre 90 ospiti.

Centro "Casa Rivani": ricerca abitativa per ricongiungimento familiare

Anno di avvio: 2001

Regione: Emilia Romagna

Territorio di riferimento: Comune di Bologna

Partner: Associazione Arc-en-ciel onlus, Comune di Bologna, Cooperativa La Strada di Piazza Grande, Cooperativa Arca di Noè

Azioni: Si tratta di una struttura di accoglienza che prevede un accompagnamento all'autonomia abitativa in vista del ricongiungimento familiare, consentendo dunque il reperimento di un'abitazione che risponda ai requisiti previsti dalla legge.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nel 2008 si sono registrati 18 ospiti.

TOSCANA

Abitare il mondo

Anno di avvio: 2008

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Regione Toscana

Partner: Province di Arezzo, Firenze e Pisa, Società della Salute del Mugello, Valdera Associata (Unione Comuni), Comuni di Arezzo, Bagno a Ripoli, Barberino Val d'Elsa, Calenzano, Capannori, Cascina, Castelfranco di Sotto, Figline Valdarno, Fucecchio, Greve in Chianti, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Livorno, Lucca, Montepulciano, Montopoli in Val d'Arno, Pelago, Pisa, Pistoia, Pontassieve, Prato, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, San Casciano in Val di Pesa, San Miniato, Santa Croce sull'Arno, Comune di San Giuliano Terme, Comune di Tavarnelle Val di Pesa, cooperative sociali.

Azioni: Abitare il mondo è un progetto promosso dalla Regione Toscana che sviluppa e coordina le attività delle Agenzie Casa esistenti sul territorio della regione. Le Agenzie Casa svolgono attività tra loro differenti, quali: a) intermediazione abitativa, accompagnamento e supporto all'accesso all'abitazione; b) acquisizione, recupero, riuso e gestione di strutture e appartamenti per l'accoglienza e l'alloggio temporaneo; c) inserimento delle persone in emergenza abitativa in alloggi affittati dagli enti gestori; d) diffusione e informazione.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: n.d.

Agenzia Casa

Anno di avvio: 1998

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Comuni della Piana di Lucca

Partner: Comuni di Lucca, Capannori, Porcari, Altopascio, Montecarlo, Pescaglia e Villa Basilica, Volontari Accoglienza Immigrati, Regione Toscana.

Azioni: L'attività include: a) intermediazione immobiliare sociale e l'assistenza alla stipula dei contratti; b) interventi in conto garanzia; c) microcredito; e) accoglienza temporanea nei 6 alloggi gestiti dal Servizio di famiglie in situazione di emergenza abitativa; f) orientamento e informazione; g) accompagnamento, inclusivo di una visita bimestrale alle famiglie, del mantenimento dei rapporti con i proprietari degli alloggi e, dove si è rende necessario, della presa di contatto con i vicini.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Dal 1998 al 2009 sono stati concessi 406 prestiti, di cui 15 per interventi di garanzie, per un totale di 538.000 euro; sono stati conclusi 366 contratti di locazione e sono state sistemate 377 famiglie.

Abitare il mondo del Comune di Pistoia

Anno di avvio: 2009

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Comune di Pistoia

Partner: Sunia di Pistoia, Regione Toscana

Azioni: Il progetto prevede le seguenti azioni: intermediazione per l'affitto, informazioni, assistenza legale, microcredito.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: n.d.

Agenzia Casa di Prato

Anno di avvio: 1996

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Provincia di Prato

Partner: Caritas Diocesana di Prato, Comune di Prato

Azioni: L' Agenzia ha come fine la ricerca di soluzioni abitative per cittadini italiani e extracomunitari in difficoltà economiche. L'Agenzia è intestataria dei contratti di affitto e sub-affitta alle famiglie interessate alle stesse condizioni economiche.

Percentuali di utenti stranieri: 70%

Risultati quantitativi: n.d.

Associazione La Casa

Anno di avvio: 1998

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: 31 comuni della provincia di Arezzo

Partner: Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo, Arci, Cgil, associazioni di stranieri

Azioni: L'Associazione opera per favorire l'incontro tra domanda e l'offerta sul mercato privato e dare una risposta al disagio abitativo tramite contatti sul territorio con agenzie immobiliari e proprietari privati; eroga inoltre microprestiti a tasso 0%. In casi eccezionali l'Associazione risulta intestataria del contratto di affitto.

Percentuali di utenti stranieri: Oltre il 50%

Risultati quantitativi: n.d.

Casa Valdera

Anno di avvio: 2006

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Zona Valdera della Provincia di Pisa (Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme, Chianni, Crespina, Lajatico, Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, Santa Maria a Monte e Terricciola).

Partner: Provincia di Pisa, Società della Salute della Valdera, Associazione di Promozione Sociale "Casa Valdera" (cooperative sociali "Il Cerchio di Pisa", "Il Progetto di Pontedera", "Il Ponte" di Pontedera, "Il Delfino" di Lari, le associazioni "Associazione Mediatori linguistici e interculturali di Pisa", ARCI-Nuova Associazione Valdera, ARCIRAGAZZI – Comitato della Valdera; "L'altro verso" di Pontedera, "Senegal Solidarietà" di Pontedera, "ASDRENI - Associazione Albanese" di Vicopisano, la Venerabile Arciconfraternita di Misericordia di Pontedera e l'Unione dei Comuni della Valdera.

Azioni: Casa Valdera nasce per aiutare i cittadini a reperire alloggi in affitto attraverso: a) mediazione culturale e sociale con le agenzie immobiliari e direttamente con i proprietari di immobili; b) attività diretta di sportello; c) il Fondo di Accesso che consente di anticipare all'inquilino al momento della stipula di un nuovo contratto di locazione una parte del contributo affitto che annualmente la Regione Toscana mette a Bando tramite i Comuni; d) il Fondo di Garanzia contro la morosità o danni all'immobile, in cambio della rinuncia alla cauzione da parte del proprietario; e) mediazione di eventuali conflitti tra proprietario e inquilino; f) l'impegno del Comune a destinare risorse finanziarie per i singoli cittadini in emergenza abitativa inseriti in alloggi reperiti da Casa Valdera.

Percentuali di utenti stranieri: 50-60%

Risultati quantitativi: Dal 2007 hanno trovato casa 53 famiglie, 19 hanno utilizzato il Fondo di garanzie e 20 il microcredito.

Centro Accoglienza (**)

Anno di avvio: 1996

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Comune di Calenzano

Partner: Comune di Calenzano

Azioni: Il servizio è attivato direttamente dal Comune di Calenzano che ha affidato, mediante gara, l'incarico per la gestione a una cooperativa sociale. Nel centro di accoglienza possono trovare alloggio temporaneo i cittadini stranieri che hanno difficoltà a trovare una sistemazione abitativa. Le domande di ammissione possono essere presentate anche da non residenti, anche se viene assegnato un punteggio maggiore a chi lavora o risiede nel territorio comunale.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Dal 1996 al 2009 il centro ha accolto 71 lavoratori immigrati.

Emergenza abitativa (**)

Anno di avvio: n.d.

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Area della società della salute zona pisana

Partner: Società della salute zona pisana, USL 5 e Comuni della Società della salute zona pisana, Regione.

Azioni: Il servizio interviene su problematiche relative a: mancanza di alloggio; alloggio non idoneo; sfratto. Le risposte attivabili sono: a) albergo; b) accoglienza in appartamenti di emergenza abitativa; c) intervento economico su morosità; d) intervento in sede di tavolo di conciliazione per gli sfratti; e) contributo economico e deposito cauzionale; f) contributo economico dal Fondo Sociale Emergenza Abitativa; g) integrazione affitti in base a quanto previsto dalla L. 431/98; h) assegnazione degli ERP.

Percentuali di utenti stranieri: 50%

Risultati quantitativi: n.d.

Agenzia Casa e Sportello Informativo

Anno di avvio: 2000

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Provincia di Pisa

Partner: Associazione Interculturale Batik, Società della Salute zona Pisana.

Azioni: Lo scopo dell'Agenzia è quello di favorire l'accesso degli immigrati al mercato immobiliare, sia per quanto riguarda gli affitti che gli acquisti. La ricerca di soluzioni abitative è effettuata sia attraverso contatti con le agenzie immobiliari sul territorio e a mezzo stampa, sia presso privati sfruttando soprattutto il passaparola. Mediante un servizio di accompagnamento ed interpretariato l'Agenzia assiste l'utente in fase di stipulazione di contratto, continuando la sua azione anche successivamente alla firma del contratto, per esempio con la mediazione nei pagamenti dei canoni di locazione e l'eventuale intervento in fase di rinnovo di contratto. L'agenzia gestisce inoltre uno Sportello informativo, che eroga un servizio di interpretariato e di accompagnamento nei rapporti con gli Enti pubblici.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: n.d.

Le città sottili – comunità rom (**)

Anno di avvio: 2002

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Società della salute zona pisana

Partner: USL 5 e Comuni della Società della salute zona pisana, Regione Toscana, cooperative sociali.

Azioni: All'interno del più ampio Progetto "Le città sottili", finalizzato all'inclusione sociale della comunità rom, è un sostegno per l'accesso al libero mercato immobiliare e la mediazione con le agenzie immobiliari e i proprietari di immobili secondo il seguente schema: a) locazione intestata ad un soggetto TS; b) sublocazione tra associazione e famiglia con canone definito in accordo con la famiglia; c) stipula di un contratto sociale tra USL 5, soggetto TS, famiglia; d) strutturazione di un progetto specifico di accompagnamento per la famiglia.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Dal 2002 al 2008 l'inserimento abitativo ha interessato 70-75 famiglie rom.

Microcredito di solidarietà

Anno di avvio: 2007

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Area socio sanitaria sud est di Firenze (Comuni di Bagno a Ripoli, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Figline Valdarno, Rignano sull'Arno, Rufina, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Pelago, Pontassieve, Incisa in Valdarno, Reggello, Greve in Chianti).

Partner: Società della salute zona fiorentina sud est, Comuni della Società della salute zona fiorentina sud est, Regione Toscana

Azioni: Il progetto consiste nella creazione del fondo di solidarietà e prevede la firma di una convenzione con la banca per la gestione del fondo e la collaborazione con le associazioni del territorio.

Percentuali di utenti stranieri: 50%

Risultati quantitativi: Dal 2007 al 2009 sono stati effettuati 50 colloqui informativi, sono state presentate 28 domande, di cui 21 sono state finanziate per un totale di 42.500 euro.

Domus Sociale s.r.l.

Anno di avvio: 2004

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Valdarno Inferiore (Comuni di San Miniato, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte, Santacroce sull'Arno, Monopoli in Val d'Arno).

Partner: Comuni di San Miniato, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte, Santacroce sull'Arno, Monopoli in Val d'Arno; esistono inoltre partenariati pubblico-privati sui singoli progetti specifici e un lavoro in rete con Servizi Sociali e Uffici Casa dei cinque comuni interessati.

Azioni: Domus Sociale s. r. l. è una società pubblica partecipata da diversi Comuni, che si occupa di reperire alloggi di proprietà pubblica e sul mercato privato e di individuare i nuclei familiari da inserire negli alloggi e provvede all'accompagnamento all'abitare. In particolare offre: a) sportello orientativo ai servizi abitativi; b) gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria; c) formazione alla buona conduzione dell'alloggio; d) consulenza legale. La Domus Sociale offre anche consulenza a favore di soggetti pubblici e privati, finalizzato a orientare verso le buone pratiche.

Percentuali di utenti stranieri: 45%

Risultati quantitativi: Nel 2009 Domus Sociale gestisce un patrimonio immobiliare misto (50% pubblico e 50% privato) costituito da una rete di 65 alloggi.

Assistenza abitativa Valdichiana Senese

Anno di avvio: 2008

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Comuni della Valdichiana Senese

Partner: Comune di Montepulciano, Cooperativa La Rondine, Regione Toscana.

Azioni: Il servizio offre: a) informazione e assistenza nella ricerca dell'abitazione; b) anticipazione delle spese di attivazione del contratto di affitto tramite fondo di garanzia.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Agenzia Casa

Anno di avvio: 2002

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Zona Socio sanitaria della Società della Salute Mugello.

Partner: Società della Salute Mugello, Associazione Progetto Accoglienza, Servizi sociali dei Comuni.

Azioni: L'agenzia: a) incentiva la disponibilità dei proprietari a concedere in locazione immobili ai cittadini italiani e stranieri delle fasce sociali più deboli; b) svolge un'azione di intermediazione fra i proprietari e/o le agenzie immobiliari e coloro che ricercano un alloggio; c) prevede forme di garanzia e contribuzioni iniziali (es. microcredito); d) prende in affitto e, d'intesa con il proprietario, dà in subaffitto abitazioni a persone in stato di disagio; e) accompagnamento verso l'autonomia le famiglie inserite.

Percentuali di utenti stranieri: 59%

Risultati quantitativi: Dal 2002 al 2009 sono stati stipulati 87 contratti e concessi oltre 1112.000 euro di microcredito.

Associazione Il Villaggio

Anno di avvio: 1998

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Provincia di Livorno

Partner: Associazione Il Villaggio (di cui sono soci i vari Comuni del territorio e associazioni con utenze immigrate), Comune di Livorno, Regione Toscana.

Azioni: Il servizio offre: a) ricerca di alloggi in locazione e inserimenti abitativi; b) guida e accompagnamento all'acquisto dell'immobile; c) orientamento ai servizi del territorio; d) assistenza legale e tecnica.

Percentuali di utenti stranieri: 90%

Risultati quantitativi: Nel 2009 sono stati effettuati tramite il servizio 82 inserimenti abitativi.

Sportello Casa

Anno di avvio: 2008

Regione: Toscana

Territorio di riferimento: Comune di Fucecchio

Partner: Comune di Fucecchio, Regione Toscana.

Azioni: Lo Sportello offre: a) informazioni relative ai bandi sulla casa; b) assistenza durante lo sfratto; c) accompagnamento per la ricerca di una alloggio in affitto in collaborazione con le agenzie immobiliari del territorio; d) contributi economici agli inquilini.

Percentuali di utenti stranieri: 37,5% degli accessi, 51,6% delle richieste

Risultati quantitativi: Tra il 2008 e il 2009 si sono registrate 95 richieste, 28 persone hanno trovato alloggio e sono stati effettuati 34 interventi economici.

UMBRIA

Intermediazione abitativa

Anno di avvio: 2001

Regione: Umbria

Territorio di riferimento: Comune di Spoleto

Partner: Comune di Spoleto

Azioni: Il progetto ha l'obiettivo di agevolare l'incontro tra domanda e offerta abitativa. Il servizio prevede: a) un fondo di garanzia a favore dei proprietari; b) un contributo a favore di conduttori a reddito medio – basso; c) la garanzia del pagamento della provvigione alle agenzie immobiliari che abbiano avuto una parte attiva nel reperimento dell'appartamento.

Percentuali di utenti stranieri: 38%

Risultati quantitativi: Nel 2008 sono state inserite 16 persone.

Un tetto per tutti

Anno di avvio: 2001

Regione: Umbria

Territorio di riferimento: Comuni di Perugia, Marsciano, Terni

Partner: Alisei cooperativa sociale, Alisei Autocostruzioni, Regione, Comuni di Perugia, Marsciano e Terni.

Azioni: Sono state realizzate quattro iniziative di autocostruzione, articolate nelle seguenti fasi: a) campagna di comunicazione sociale per la promozione dell'iniziativa; b) selezione dei potenziali autocostruttori e costituzione degli stessi in cooperative edili; c) individuazione dei terreni di aree Peep; d) individuazione dell'istituto di credito per l'accensione dei mutui; e) affidamento della progettazione e della successiva assistenza tecnica ai professionisti del settore; f) assistenza alle cooperative sia amministrativa che per la prevenzione di conflitti; g) formazione dei gruppi beneficiari nell'acquisizione delle competenze tecniche necessarie al lavoro in modalità di autocostruzione ed edificazione degli alloggi; h) assistenza per l'assegnazione a sorteggio degli alloggi; i) frazionamento del mutuo a carico dei singoli proprietari assegnatari.

Percentuali di utenti stranieri: 40-50%

Risultati quantitativi: Nel 2009 dei 97 alloggi previsti ne erano stati ultimati 51, assegnati ad altrettanti soci delle tre cooperative che avevano per prime avviato le attività.

Prestiti d'onore e fideiussione abitativa (**)

Anno di avvio: 2005-2007 (terminato)

Regione: Umbria

Territorio di riferimento: 14 comuni tra Spoleto/Foligno/Norcia/Cascia raggruppati all'interno della Federazione Città Solidale.

Partner: Federazione Città Solidale, Regione, GSI Italia

Azioni: È un servizio di fideiussione terza che garantisce al proprietario, attraverso l'impegno di fondi comunali, di percepire il canone pattuito anche a fronte di un'eventuale inadempienza da parte dell'inquilino fino ad un massimo di 12 mensilità. L'obiettivo è di incentivare i proprietari a locare i propri alloggi ad inquilini già sottoposti a procedura di sfratto per finita locazione con redditi non alti, ma in ogni caso sufficienti a sostenere l'onere del canone.

Percentuali di utenti stranieri: 60%

Sportello di orientamento abitativo (**)

Anno di avvio: 2002

Regione: Umbria

Territorio di riferimento: Comune di Gubbio

Partner: Settore Servizi Sociali del Comune di Gubbio, Caritas.

Azioni: Il settore servizi sociali in convenzione con la Caritas gestisce uno sportello orientativo che prevede anche attività di informazione e orientamento sulla casa.

Percentuali di utenti stranieri: n.d.

Risultati quantitativi: n.d.

LAZIO

Vivere 2000 (**)

Anno di avvio: 1988

Regione: Lazio

Territorio di riferimento: Roma – Quartiere Trastevere

Partner: Unione Inquilini – Cooperativa Vivere 2000, Comune di Roma.

Azioni: L'azione si è articolata nelle seguenti fasi: a) occupazione di un immobile comunale abbandonato; b) elaborazione di un progetto di autorecupero; c) avvio autonomo dell'autorecupero con la formazione della cooperativa "Vivere 2000"; d) Convenzione con il Comune di Roma, in base al quale quest'ultimo recupera le parti comuni.

Percentuali di utenti stranieri: 8%

Risultati quantitativi: È stato possibile l'inserimento dei 12 nuclei familiari che si sono costituiti in cooperativa.

CAMPANIA E PUGLIA

Abitare i diritti

Anno di avvio: 2009

Regione: Campania e Puglia

Territorio di riferimento: Provincia di Napoli, Provincia di Caserta, Provincia di Bari.

Partner: Associazione Caracoles, Cooperativa Dedalus, Cir, Consorzio di cooperative sociali Arenea.

Azioni: Si tratta di un rinnovo del progetto Caracoles (vedi sotto) sulla provincia di Napoli, a cui si aggiungono le sperimentazioni sulle province di Caserta e Bari. Il progetto si articola nelle seguenti azioni: a) incontro tra domanda ed offerta alloggiativa attraverso uno sportello informativo che cura l'orientamento e l'accompagnamento nella ricerca della casa con l'ausilio di un servizio di mediazione linguistico culturale; b) la costituzione di un fondo a garanzia di eventuali prestiti a favore di immigrati che prendono in locazione un immobile; c) prestiti per la copertura dei versamenti cauzionali, per le spese di piccola ristrutturazione o per l'allaccio delle utenze; d) accompagnamento sociale.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nei primi 4 mesi di progetto, 80 utenti si sono rivolti allo sportello di intermediazione e 6 hanno avuto accesso al prestito. Si stimano 300 utenti, di cui 200 per informazioni, 100 per l'accompagnamento alla casa e 30 per l'accesso al Fondo di Garanzia.

CAMPANIA, SICILIA, PUGLIA, CALABRIA

Indagine conoscitiva sul disagio abitativo degli stranieri presenti nell'Italia Meridionale (**)

Anno di avvio: 2007-2008 (terminato)

Regione: Campania, Sicilia, Puglia, Calabria

Territorio di riferimento: Campania, Sicilia, Puglia, Calabria

Partner: Alisei Cooperativa Sociale, Cidis onlus, CIPAC, SOLCO, CLES SRL, Promidea.

Azioni: Il progetto ha previsto: a) un'approfondita analisi sia del fenomeno migratorio, sia delle condizioni del mercato abitativo; b) interviste con testimoni privilegiati; c) somministrazione di un questionario a un campione stratificato di stranieri (8.420); d) approfondimento sui lavoratori agricoli stagionali attraverso la verifica degli studi prodotti a riguardo, la raccolta di informazioni statistiche esistenti e interviste mirate.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Sono stati prodotti 7 volumi: 1) "Mappatura territoriale del disagio abitativo degli immigrati in Campania, Puglia, Calabria e Sicilia"; 2) "Campania: un fenomeno prevalentemente urbano/metropolitano" 3) "Puglia: un disagio territorialmente diffuso" 4) "Calabria un disagio differenziato in una regione policentrica" 5) "Sicilia: emergenza abitativa nei distretti rurali e difficoltà nelle aree urbane" 6) "Approfondimento sui braccianti agricoli stagionali" 7) "Rapporto finale".

CAMPANIA e UMBRIA

In casa d'altri. Come contrastare la discriminazione degli immigrati nell'accesso all'alloggio

Anno di avvio: 2006

Regione: Campania e Umbria

Territorio di riferimento: Campania e Umbria

Partner: Cidis onlus, Neroenonsono, Cooperative Perusia.

Azioni: Il progetto ha previsto: a) un'indagine conoscitiva attraverso un questionario somministrato alla popolazione immigrata, un sondaggio a testimoni privilegiati e l'analisi della stampa, al fine di raccogliere dati e informazioni sull'accesso all'alloggio da parte degli stranieri ed effettuare una valutazione della portata e dell'impatto di discriminazioni e molestie connesse con la convivenza etnica; b) un'azione positiva di contrasto alla discriminazione a partire dai risultati dell'indagine conoscitiva tramite l'incontro con i rappresentanti regionali che hanno pianificato i Tavoli di mediazione con le Istituzioni sui rispettivi territori regionali e definito Linee guida condivise; c) un'attività di sensibilizzazione attraverso una campagna radiofonica e la produzione della Guida multilingue "Casa in affitto. Istruzioni per l'uso".

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Sono stati realizzati 606 passaggi di uno spot radiofonico che ha raggiunto 1.217.000 radioascoltatori; sono state definite le Linee Guida di intervento per la promozione di azioni di contrasto al disagio abitativo dei migranti ed è stato ottenuto l'impegno delle amministrazioni pubbliche alla loro applicazione.

CAMPANIA

Caracoles

Anno di avvio: 2006 - 2008

Regione: Campania

Territorio di riferimento: Provincia di Napoli

Partner: Cooperativa Dedalus, Lega delle cooperative Campania, Sunia, Banca Etica, Consorzio GESCO, Associazione Priscilla.

Azioni: Le attività previste riguardano: a) azioni volte a favorire l'incontro tra domanda ed offerta alloggiativa attraverso uno sportello informativo che cura l'orientamento e l'accompagnamento nella ricerca della casa con l'ausilio del servizio di mediazione linguistico culturale; b) affitto e subaffitto degli alloggi da parte di Caracoles; c) la costituzione di un fondo, gestito con la Banca Etica, a garanzia di eventuali prestiti a favore di immigrati che prendono in locazione un immobile; d) accompagnamento sociale.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: In 14 mesi di attività, a fronte di 48 richieste (37 ricerche abitazioni, 16 accessi al credito) sono state trovate 17 abitazioni e sono stati effettuati 9 prestiti.

Cantieri Aperti. Due iniziative di autocostruzione associata nella Regione Campania

Anno di avvio: 2008

Regione: Campania

Territorio di riferimento: Villaricca e Piedimonte Matese

Partner: Alisei cooperativa sociale, Cidis onlus, Comuni di Villaricca e Piedimonte Matese

Azioni: autocostruzione

Percentuali di utenti stranieri: 30%

Risultati quantitativi: n.d.

CALABRIA

Casa La Rocca

Anno di avvio: 2008

Regione: Calabria

Territorio di riferimento: Provincia di Cosenza

Partner: ATI composta da CIDIS ONLUS (Capofila) – Federazione Provinciale Coldiretti Cosenza – Comune di Cassano all'Ionio.

Azioni: Il progetto prevede la ristrutturazione in autorecupero, ossia con la partecipazione manuale degli immigrati, dell'immobile Casa La Rocca, messo a disposizione dalla Curia Arcivescovile. Casa La Rocca sarà in grado di ospitare fino a una massimo di 30 persone per un periodo non superiore a 3 mesi (prorogabile a 6 mesi solo in situazioni particolari) ed è dotata di spazi collettivi per favorire la socializzazione. Sono stati attivati a Cassano Allo Ionio, Castrovillari, Cosenza, Francavilla Marittima e Corigliano Calabro: a) un servizio specializzato di intermediazione abitativa; b) un servizio di orientamento al lavoro rivolto agli immigrati; c) un servizio di recruiting e assistenza rivolto alle imprese; d) corsi di specializzazione. Si sta inoltre realizzando una attività di mappatura del territorio sulla effettiva disponibilità di alloggi da utilizzare in locazione o da destinare ad operazioni di recupero. Il progetto è accompagnato da una intensa attività di informazione e sensibilizzazione attraverso: a) iniziative pubbliche tese a sensibilizzare la popolazione locale sulle problematiche dei migranti e il loro apporto alla economia locale; b) incontri specifici con le aziende agricole per un miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dei propri braccianti; c) incontri con gruppi di immigrati per informarli dei servizi offerti dal progetto.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: I risultati ottenuti nel 2008-2009 sono stati: 20 contratti di affitto stipulati, circa 80 consulenze di orientamento al lavoro andate a buon fine, oltre 200 aziende intervenute agli incontri di sensibilizzazione, oltre 400 persone coinvolte negli incontri di sensibilizzazione rivolti alla popolazione, 1 immobile in ristrutturazione (per circa 30 posti letto).

ITALIA

La casa, uno strumento di integrazione e stabilità

Anno di avvio: 2008

Territorio di riferimento: Italia

Partner: Federazione delle Chiese Evangeliche in Italia.

Azioni: Il progetto prevede: a) elaborazione di un piano di intervento concordato tra operatore sociale e utente; b) consulenza ed assistenza nella prime fase di ricerca dell'alloggio; c) assistenza per il contratto di affitto, le utenze, ecc.; d) sostegno economico per la caparra, i primi mesi di affitto, i costi di allaccio delle utenze, l'arredamento; e) accompagnamento e consulenza per la gestione del bilancio familiare; f) consulenza ed assistenza per gli altri aspetti dell'inserimento sociale (corsi di lingua, avviamento al lavoro, inserimento scolastico dei figli, corsi di formazione, ecc.); g) momenti di verifica intermedia e finale tra la persona inserita nel progetto e gli operatori sociali coinvolti.

Percentuali di utenti stranieri: 100%

Risultati quantitativi: Nel 2008 si è intervenuti su circa 40 nuclei familiari, per un totale di circa 200 persone, seguendoli nel loro percorso di inserimento e raggiungimento dell'autonomia dopo una prima fase di accoglienza.

Alisei Autocostruzione Associata, una misura integrata di housing sociale

Anno di avvio: 2001

Territorio di riferimento: Italia

Partner: Alisei Autocostruzione, Consorzio sociale Light, Consorzio Toscano Cooperative, ex-Iacp, Regioni, Province, Comuni.

Azioni: L'attività di Alisei si articola nelle seguenti fasi: a) campagna di comunicazione sociale ed informazione sul territorio; b) progettazione preliminare e ottenimento della concessione edilizia; c) individuazione dell'istituto di credito che concederà i mutui e negoziazione degli stessi; d) individuazione e selezione dei gruppi beneficiari, in pari percentuale stranieri ed italiani, attraverso la pubblicazione di un bando comunale; e) la creazione delle cooperative edilizie dopo specifici incontri formativi, all'interno dei quali inizia l'attività di mediazione; f) formazione dei gruppi di beneficiari nell'acquisizione delle competenze tecniche necessarie al lavoro in modalità di autocostruzione, tramite incontri formativi teorici e "on the Job"; g) apertura ed avvio dei cantieri; h) sorteggio degli alloggi e completamento delle opere; i) inizio dell'impegno finanziario degli autocostruttori. In Lombardia l'Amministrazione regionale ha lanciato un Bando Sperimentale di Autocostruzione "a proprietà differita" aperto agli Enti Locali: le Cooperative di autocostruttori divengono proprietarie dopo 10 anni, durante i quali sono affittuarie a canone moderato degli alloggi.

Percentuali di utenti stranieri: 40%

Risultati quantitativi: Dal 2001 al 2007 l'esperienza dell'autocostruzione si è concretizzata nella realizzazione di 228 unità abitative equivalenti a 14 cooperative in Lombardia, Emilia Romagna, Umbria. Entro il 2008 erano previste altre 183 unità abitative equivalenti a 10 cooperative in Toscana, Lombardia, Veneto, Piemonte e Marche.