

*infosociale* 36



# DA IMMIGRATI A VICINI DI CASA

Ricerca sull'accesso al mercato privato degli affitti  
e sulla situazione abitativa degli stranieri in Trentino

Maggio 2009

© copyright Giunta della Provincia Autonoma di Trento - 2009

Collana **infosociale** 36

Assessorato alla solidarietà internazionale e alla convivenza

Servizio Politiche sociali e abitative

Tel. 0461 493800, fax 0461 493801

[www.provincia.tn.it/sociale](http://www.provincia.tn.it/sociale)

Da immigrati a vicini di casa. Ricerca sull'accesso al mercato privato degli affitti e sulla situazione abitativa degli stranieri in Trentino

*di*

Patrizia Gianotti

*Interviste in profondità a cura di*

Patrizia Gianotti

*Raccolta questionari a cura di*

Patrizia Gianotti, Sorina Tozsér

*Coordinamento editoriale*

Pierluigi La Spada e Serena Piovesan

*Promotore*

Centro informativo per l'immigrazione (CINFORMI)

Via Zambra n. 11 - 38100 TRENTO

Tel. 0461405600 - Fax 0461405699

e-mail: [cinformi@provincia.tn.it](mailto:cinformi@provincia.tn.it)

[www.cinformi.it](http://www.cinformi.it)

*L'autore della ricerca*

Patrizia Gianotti è sociologa, svolge attività di ricerca con riferimento ai temi dell'immigrazione straniera.

Collabora con il Cinformi come operatrice dell'Associazione Patto Casa.

*Si ringraziano per il loro contributo alla ricerca:*

ITEA Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A.; Ufficio Edilizia Abitativa pubblica – Servizio Politiche sociali e abitative - PAT; UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari; Associazione Patto Casa; i funzionari dei Comprensori del Trentino.

Un ringraziamento particolare è rivolto a tutte le persone che hanno partecipato con grande disponibilità alle varie fasi della ricerca e che hanno reso possibile questo lavoro, accettando di rispondere alle nostre domande e permettendoci di realizzare le interviste in profondità.

*Progettazione grafica e impaginazione*

Tecnolito grafica – Trento

## **PREFAZIONE**

Nel dibattito intorno alla definizione di politiche di welfare adeguate ai bisogni dei cittadini e all'intreccio tra processi migratori e trasformazioni della società italiana, spunti di grande rilevanza e portata sono emersi relativamente al tema della situazione abitativa degli immigrati (ma non solo).

Il bisogno di casa espresso dalla popolazione straniera, a lungo appiattito sull'accoglienza, ha trovato spesso soluzioni inedite e informali a livello locale, dove si scontrano quotidianamente difficoltà e necessità di integrazione.

L'obiettivo del lavoro che qui proponiamo è quello di fare il punto sulle aspettative e le rappresentazioni prevalenti del "bisogno casa" tra gli immigrati, combinando la visuale di questi ultimi con quella degli "addetti ai lavori" delle agenzie immobiliari.

È dunque motivo di grande soddisfazione presentare questo lavoro di ricerca, che si è mosso proprio con l'intento di rappresentare uno strumento di analisi e lettura non solo dei fabbisogni di servizi abitativi degli stranieri, delle misure di intervento di cui hanno usufruito e delle difficoltà trovate nel reperire un alloggio in provincia di Trento, ma anche delle politiche e delle pratiche concretamente adottate per dare risposta a esigenze in continua trasformazione, non solo in Trentino, ma anche in altri territori italiani, che rappresentano altrettanti contesti differenti di sviluppo delle politiche per la casa e per l'integrazione degli immigrati.

L'auspicio è dunque che questo rapporto di ricerca contribuisca in primo luogo al dibattito sul tema mettendone a fuoco alcuni aspetti particolarmente rilevanti, e possa poi costituire la base per lo sviluppo progressivo di un articolato sistema di intervento locale, che sia in grado di affrontare adeguatamente il problema della condizione abitativa precaria e disagiata che una parte non trascurabile della popolazione sperimenta.

***Lia Giovanazzi Beltrami***  
***Assessore alla solidarietà internazionale***  
***e alla convivenza***  
***della Provincia autonoma di Trento***



## SOMMARIO

	Pag.
<b>INTRODUZIONE</b>	
<b>Questione abitativa: come si caratterizza a livello nazionale e provinciale</b> .....	9
<b>1. La questione abitativa dal punto di vista degli immigrati</b> .....	23
1.1 Dati di fondo del campione intervistato .....	26
1.2 Percorso abitativo intrapreso e misure di intervento abitativo delle quali hanno usufruito .....	27
1.3 L'attuale situazione abitativa degli intervistati .....	30
<b>2. Affittare ad immigrati: il punto di vista dei proprietari immobiliari</b> .....	39
2.1 Alcuni spunti introduttivi .....	41
2.2. "Non voglio stranieri": diffidenza economica o culturale? .....	42
<b>3. Casa popolare: un bene scarso e conteso</b> .....	61
3.1 Politiche abitative pubbliche e accesso agli alloggi .....	65
3.2 Sempre più case agli stranieri? .....	67
<b>4. Conclusioni: eventuali possibili soluzioni al problema "casa"</b> .....	79
<b>Appendice</b> .....	85
<b>Bibliografia</b> .....	101



## **INTRODUZIONE**

### **QUESTIONE ABITATIVA: COME SI CARATTERIZZA A LIVELLO NAZIONALE E PROVINCIALE**



La questione abitativa in Italia è un tema d'indiscutibile rilevanza, anche se nell'ultimo ventennio è andata ad occupare uno spazio residuale nelle agende politiche nazionali e locali.

Nel secondo rapporto annuale Ancab-Cresme del 2006, relativo alla questione abitativa e al mercato della casa in Italia, è stato preso in considerazione quanto ogni stato europeo destina sul totale della spesa sociale all'ambito abitativo ed è emerso che, stando ai dati riferiti al 2003, il nostro Paese si colloca agli ultimi posti della classifica, con una percentuale della spesa per l'*housing*, sul totale della spesa sociale, pari allo 0,1%, contro il 5,6% del Regno Unito, che occupa il primo posto della graduatoria: ciò significa che l'Italia spende, per questo settore, circa un terzo rispetto alla media europea.

La marginalità delle politiche abitative in Italia si riscontra anche analizzando il rapporto finale della Commissione Onofri del 1997, all'interno della quale era stato affrontato il tema della riforma del welfare. Il rapporto trattava in maniera molto sintetica la questione delle politiche sociali per la casa, delineando un intervento pubblico molto selettivo, rivolto principalmente alla popolazione più indigente, con un ruolo determinante assegnato al mercato privato: "L'obiettivo a cui doveva tendere era chiaro: in primo luogo lasciare agire il mercato, dove la grande maggioranza delle famiglie avrebbe trovato risposte soddisfacenti ai propri desideri, ed intervenire con misure selettive e mirate solo a favore della quota di popolazione incapace, per scarsità di risorse, di trovare adeguate risposte nel mercato libero" (Baldini 2008, p. 60). Anche a livello europeo, comunque, le politiche sociali abitative non occupano i primi posti nell'agenda politica, e le attenzioni maggiori si sono concentrate su altri temi (*in primis* lavoro, economia, industria), andando a toccare talvolta indirettamente la questione abitativa (Minelli 2004).

L'Italia, dalla metà degli anni Ottanta, ha notevolmente ridimensionato la spesa pubblica per la realizzazione di abitazioni in edilizia agevolata, inizialmente a causa di un calo effettivo della domanda, che è però tornata a crescere negli anni Novanta, e in maniera particolare dal 2001 al 2006, senza essere sostenuta da finanziamenti del welfare abitativo. Attualmente appare evidente la necessità da parte del settore pubblico di un nuovo investimento di risorse ed energie nel settore, dal momento che, come si può leggere nel rapporto succitato, negli ultimi 15 anni vi è stata una notevole crescita delle famiglie "dovuta a fattori strutturali quali il raggiungimento dell'età del distacco della famiglia di origine da parte dei nati nel *baby boom* negli anni '60, e a fattori contingenti quali il massiccio afflusso di popolazione straniera,

che ha determinato un forte squilibrio del mercato, con una forte pressione della domanda sull'offerta" (Ancab-Cresme 2006, p. 3).

Volendo scendere a livello provinciale, per tentare di inquadrare la situazione in Trentino, vale la pena richiamare i dati del censimento 2001, resi disponibili dall'Istat.

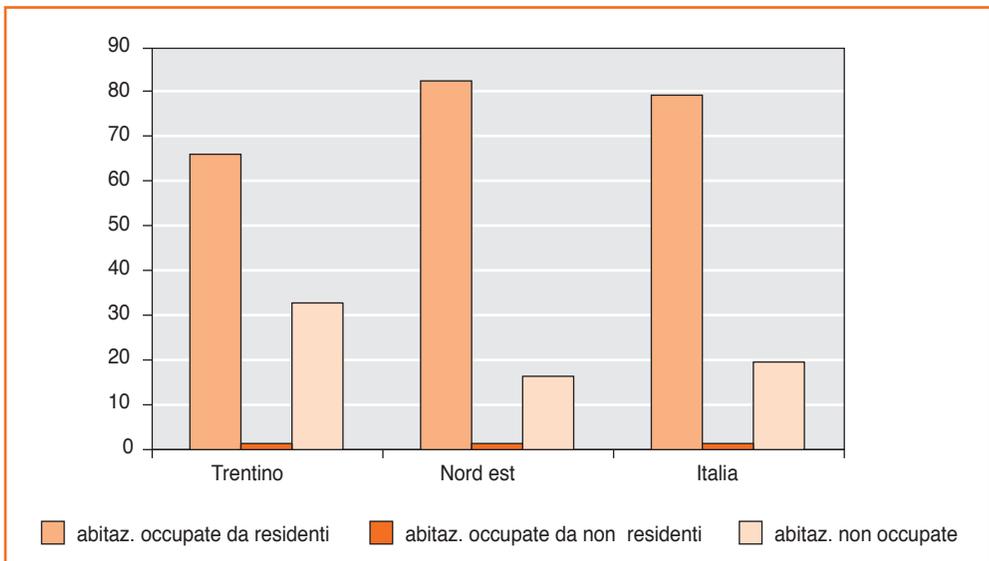
Nel 2001 le abitazioni presenti in provincia di Trento erano 292.165, il 66% circa delle quali era occupato da persone residenti e l'1% circa da persone non residenti. Nel 33% dei casi si trattava di case non occupate, una percentuale molto alta se messa a confronto con quella registrata a livello nazionale (19%) e quasi doppia rispetto a quella del Nord Est (16%).

**Tab.1 - Patrimonio abitativo in Trentino 2001**

	Abitazioni occupate			Abitazioni non occupate	Totale
	Da almeno una persona residente	Solo da persone non residenti	Totale		
Trentino	192.517	3.980	196.497	95.668	292.165
Nord Est	4.194.709	64.690	4.259.399	821.169	5.080.568
Italia	21.653.288	314.228	21.967.516	5.324.477	27.291.993

Fonte: Istat Censimento 2001

**Fig. 1 - Suddivisione del patrimonio abitativo per ripartizione geografica**  
(fonte: Istat 2001)



Per ciò che riguarda le soluzioni abitative delle persone residenti in Trentino in altro tipo di alloggio<sup>1</sup>, come si può vedere dalla tabella 2, dal 1971 al 1981 si è riscontrato un forte aumento del disagio, mantenutosi pressoché costante fino al 1991 per poi crollare nuovamente nel 2001, arrivando ad un livello inferiore rispetto a 30 anni prima.

**Tab. 2 - Atri tipi di alloggio occupati da persone residenti – Trentino**

Anno	N° altro tipo alloggi
1971	297
1981	545
1991	543
2001	278

*Censimenti ISTAT 1971 – 1981 – 1991 - 2001*

A questo punto appare interessante osservare le eventuali differenze tra popolazione italiana residente e popolazione straniera residente relativamente al disagio abitativo.

Confrontando i dati tra popolazione residente straniera e italiana vediamo nella tabella 3 che le differenze tra i due gruppi in Trentino non sono notevoli, per lo meno se confrontate con quanto accade sul piano nazionale. La popolazione italiana che vive in abitazione supera solo di 1 punto percentuale la popolazione straniera che si trova nella stessa situazione; e ancora più esigue sono le differenze tra i due gruppi per quel che riguarda sia le sistemazioni in convivenza che le soluzioni abitative precarie.

<sup>1</sup> Si tratta solitamente di sistemazioni precarie (come garage, roulotte, tende ecc.) che per le loro caratteristiche non possono essere classificate come abitazioni.

**Tab. 3 - Popolazione residente straniera e italiana per condizione abitativa e ripartizione geografica. Rilevazioni censimento ISTAT (2001)**

	POPOLAZIONE STRANIERA				Totale
	In abitazione %	In convivenza %	In altro tipo di alloggio %	In nessun alloggio %	
<b>Trentino</b>	97.8	1.8	0.4	0.0	15.990
<b>Nord est</b>	98.1	1.3	0.5	0.1	356.975
<b>Italia</b>	96.6	2.1	1.0	0.3	1.334.889

	POPOLAZIONE ITALIANA				Totale
	In abitazione %	In convivenza %	In altro tipo di alloggio %	In nessun alloggio %	
<b>Trentino</b>	98.7	1.2	0.1	0.0	461.027
<b>Nord est</b>	98.9	1.0	0.1	0.0	10.277.845
<b>Italia</b>	99.2	0.7	0.1	0.0	55.660.855

*Fonte: elaborazione su dati ISTAT. Lo zero (0.0) indica che il fenomeno è presente, ma non apprezzabile nell'arrotondamento alla prima cifra decimale*

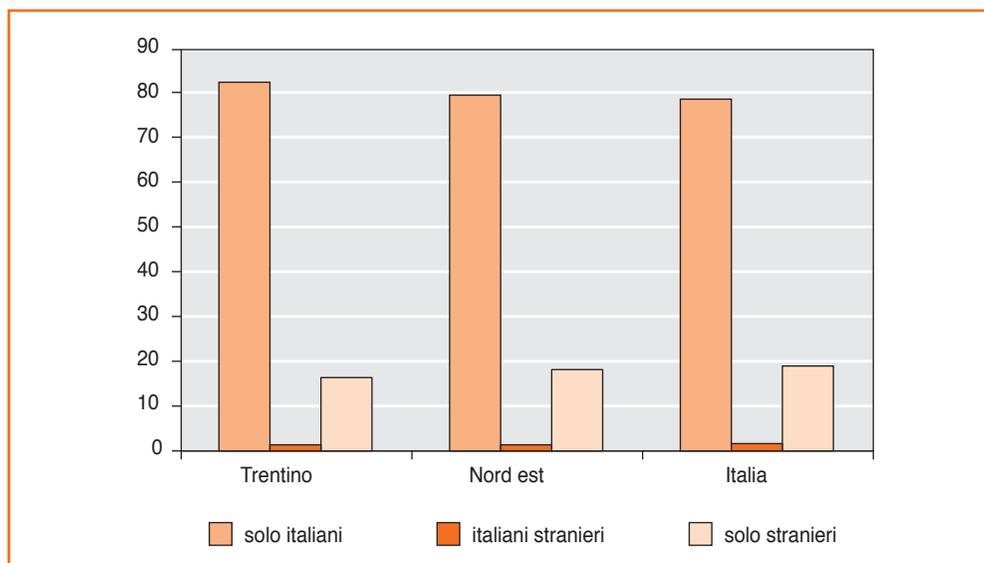
Dalla tabella 4 possiamo invece ricavare il quadro della situazione per ciò che riguarda le sistemazioni precarie con riferimento al 2001. In Trentino, come nel resto d'Italia e anche nel Nord Est, le abitazioni precarie sono occupate per la maggior parte da cittadini italiani: relativamente ad altri tipi di alloggio (precaro), i residenti stranieri ne occupano una porzione pari al 16% in provincia di Trento, mentre a livello nazionale questa percentuale è leggermente più alta, raggiungendo il 19%.

**Tab. 4 – Alloggi occupati da persone residenti per ripartizione geografica. Rilevazioni censimento ISTAT (2001)**

	ABITAZIONI OCCUPATE			Totale
	Solo italiani	Italiani e stranieri	Solo stranieri	
<b>Trentino</b>	185.162	2.853	4.502	192.517
<b>Nord est</b>	4.032.148	61.375	101.186	4.194.709
<b>Italia</b>	21.006.538	266.886	379.864	21.653.288

	ALTRI TIPI DI ALLOGGIO OCCUPATI			Totale
	Solo italiani	Italiani e stranieri	Solo stranieri	
<b>Trentino</b>	229	4	45	278
<b>Nord est</b>	3.164	63	742	3.969
<b>Italia</b>	18.484	436	4.416	23.336

**Fig. 2 – Alloggi occupati da persone italiane e straniere residenti per ripartizione geografica (fonte: Istat 2001)**



La crescita del fenomeno migratorio seguito da un processo di stabilizzazione sul territorio ha portato non solo ad una crescita della domanda abitativa, ma anche a una diversificazione della stessa, poiché i progetti migratori a lunga scadenza e i ricongiungimenti familiari hanno spinto le persone a ricercare non più semplici posti letto, ma a migliorare la propria situazione abitativa cercando appartamenti mediamente grandi.

Indicativi di questo cambiamento sono i dati riportati nelle tabelle 5 e 6, che ci mostrano i valori relativi al 1991 e 2001 concernenti la popolazione straniera residente in Italia distribuita in base alla condizione abitativa.

**Tab. 5 - Popolazione residente straniera per condizione abitativa e ripartizione geografica. Rilevazioni censimenti ISTAT (1991)**

1991					
	Totale	In abitazione %	In convivenza %	In altro tipo di alloggio %	In nessun alloggio %
<b>Trentino</b>	<b>1.951</b>	85,2	13,0	1,5	0,3
<b>Italia</b>	<b>235.118</b>	88,6	9,5	1,6	0,3

*FONTE: elaborazione su dati ISTAT*

**Tab. 6 - Popolazione residente straniera per condizione abitativa e ripartizione geografica. Rilevazioni censimenti ISTAT (2001)**

	2001				
	Totale	In abitazione %	In convivenza %	In altro tipo di alloggio %	In nessun alloggio %
<b>Trentino</b>	<b>15.990</b>	97,8	1,8	0,4	0,0
<b>Italia</b>	<b>1.334.889</b>	96,6	2,1	1,0	0,3

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

Come possiamo osservare, mettendo a confronto le due tabelle, gli immigrati nel corso di 10 anni da 235.118 unità sono aumentati fino a raggiungere 1.334.889 unità. Oltre all'incremento della popolazione, si è registrato anche un miglioramento nelle condizioni abitative. In entrambi gli anni di rilevazione, si nota che la maggior parte della popolazione straniera gode di sistemazioni in autonomia, ma si è passati dall'89% dei casi nel 1991 al 97% del 2001, dunque con un aumento di 8 punti percentuali. Ciò vuol dire che non solo sono numerosi i casi di coloro che vivono in abitazioni e non in convivenza o alloggi provvisori, ma sono anche in continuo aumento.

Se si osserva la situazione sul territorio trentino relativamente alla quota di stranieri in alloggi in autonomia, i punti percentuali di scarto tra il 1991 e il 2001 sono addirittura 12,6.

Nell'arco di 10 anni, come è facilmente visibile nelle due tabelle, sono diminuite in maniera consistente le convivenze, mentre a livello nazionale si sono mantenuti più o meno stabili i valori relativi a coloro che non hanno nessun tipo di dimora e coloro che vivono in altri tipi di alloggi.

Quando si parla di disagio abitativo, e si tenta un confronto tra popolazione italiana e popolazione straniera, appare innanzitutto importante sottolineare la complessità della questione già a partire dalla definizione dei termini utilizzati: "il disagio abitativo appare variegato e difficile da definire. Tradizionalmente è legato alla dimensione economica: da una parte può manifestarsi in una difficoltà nel riuscire ad acquistare un alloggio o nel pagare un affitto, dall'altra in condizioni abitative di scarsa qualità" (Coses 2008, p.6).

A questo proposito, va detto che tre sono i fattori che concorrono a determinare le condizioni abitative: il titolo di godimento, il sovraffollamento e la disponibilità di servizi minimi.

Per titolo di godimento si intende il fatto di essere proprietari o meno dell'alloggio: questo determina nella maggior parte dei casi sia un vantaggio economico che condizioni abitative migliori poiché si tende ad investire di più nella manutenzione e nella cura dell'alloggio (Commissione d'indagine sulla povertà 1997).

Come si può osservare dalla tabella 7, in Trentino le abitazioni occupate solo da residenti italiani sono per il 77% di proprietà, rispetto ad una media nazionale che si attesta al 73%. Risulta interessante non tanto il confronto con le abitazioni occupate da italiani e stranieri in convivenza, ma con le abitazioni occupate da soli residenti stranieri, dove si registrano percentuali molto elevate per ciò che riguarda l'affitto e molto contenute per quel che riguarda la casa di proprietà, inversamente proporzionali rispetto alle abitazioni occupate da solo italiani, sia a livello locale che nazionale.

È interessante sottolineare che dagli anni '70 ad oggi la quota delle famiglie italiane che vivono in affitto sono notevolmente diminuite passando da un 40% ad un 20%, questo dovuto in particolar modo alla legge n. 359 del 1992, che ha portato ad un forte aumento dei canoni di locazione e ad una conseguente propensione all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie con reddito medio-alto. Il canone medio di locazione, inoltre, non è aumentato in maniera proporzionale al reddito medio disponibile: il rapporto medio tra canone d'affitto e reddito è passato dal 10% al 20% nel giro di 15 anni, con un conseguente aumento delle famiglie in affitto che versano in condizioni di povertà (Baldini 2008).

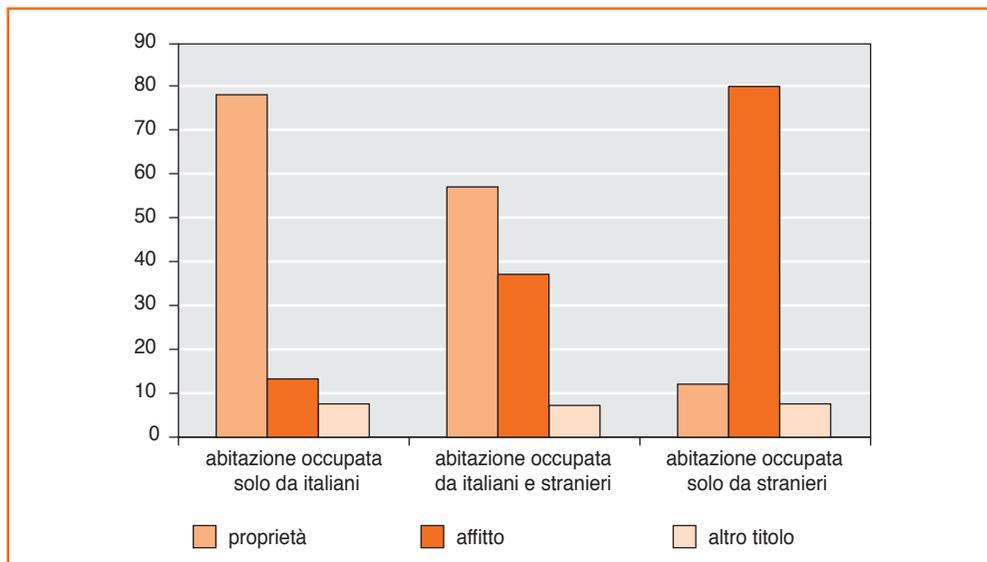
**Tab. 7 – Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento e per ripartizione geografica. Rilevazioni censimento ISTAT (2001)**

	ABITAZIONI OCCUPATE SOLO DA ITALIANI				
	Proprietà	Affitto	Altro	Tot. %	Tot. V.A.
<b>Trentino</b>	77,1	15,5	7,4	100	185.162
<b>Nord Est</b>	75,7	16,7	7,6	100	4.032.148
<b>Italia</b>	72,6	18,8	8,6	100	21.006.538

	ABITAZIONI OCCUPATE ITALIANI - STRANIERI				
	Proprietà	Affitto	Altro	Tot. %	Tot. V.A.
<b>Trentino</b>	56,3	36,5	7,2	100	2.853
<b>Nord Est</b>	58,9	33,5	7,6	100	61.375
<b>Italia</b>	58,0	33,4	8,6	100	266.886

	ABITAZIONI OCCUPATE SOLO DA STRANIERI				
	Proprietà	Affitto	Altro	Tot. %	Tot. V.A.
<b>Trentino</b>	12,9	79,8	7,3	100	4.502
<b>Nord Est</b>	15,1	76,0	8,9	100	101.186
<b>Italia</b>	16,3	73,5	10,2	100	379.864

**Fig. 3 – Alloggi occupati da persone italiane e straniere residenti per titolo di godimento in Trentino (fonte: Istat 2001)**



Vediamo ora di illustrare il secondo fattore che concorre a determinare le condizioni abitative, ovvero il sovraffollamento, mettendo in rapporto il numero di occupanti e la dimensione dell'alloggio.

La superficie media di un'abitazione occupata solo da cittadini italiani è, a livello nazionale, di 96,4 m<sup>2</sup> e di soli 73,4 m<sup>2</sup> per le abitazioni occupate solo da stranieri. Il divario rimane pressoché costante anche se andiamo a confrontare i dati a livello locale: ai 93,0 m<sup>2</sup> degli alloggi occupati solo da italiani si contrappongono i 71,8 m<sup>2</sup> delle abitazioni occupate solo da stranieri. Andando ad osservare gli indicatori "stanze per abitazione" e " metri quadri per residente", vediamo che anche in questo caso, a livello nazionale, gli stranieri che non convivono con italiani risultano svantaggiati. Le case in cui alloggiano solo italiani hanno in media 4 stanze<sup>2</sup> e ogni residente ha a disposizione circa 37 m<sup>2</sup>, mentre le abitazioni occupate solo da stranieri hanno in media 3 locali e ogni persona gode circa di 28 m<sup>2</sup>. Più ampio appare il divario tra i mq di cui gode una persona italiana rispetto ad un residente straniero nel panorama provinciale: in Trentino infatti si registra una media di 38 m<sup>2</sup> pro capite per ciò che riguarda i residenti italiani, dato che scende a 26 m<sup>2</sup> a

<sup>2</sup> Per stanza si intende un locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno e ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto per un adulto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. Sebbene le cucine, i cucinini, i vani accessori e i bagni non siano stati conteggiati tra le stanze al momento della rilevazione, il numero di stanze considerate nel calcolo degli indicatori è comprensivo del numero di cucine (vedi ISTAT).

disposizione per ogni residente straniero. L'indice di affollamento, che registra cioè quante persone residenti vi siano in media per stanza, mette ancora una volta in luce come sia disomogenea la situazione abitativa tra residenti italiani e stranieri: a livello nazionale si registrano 0,6 residenti italiani per stanza contro 0,8 residenti stranieri, e a livello provinciale i dati appaiono pressoché identici, con 0,9 residenti stranieri per stanza.

Il confronto dei dati degli indici di affollamento tra residenti italiani e stranieri, pur presentando differenze significative, in ogni caso non appare preoccupante, e complessivamente si può affermare che non vi sono condizioni particolarmente disagiate né allarmanti segnali di sovraffollamento.

**Tab. 8 – Indicatori di dimensione e affollamento delle abitazioni occupate da residenti italiani e stranieri per ripartizione geografica. Rilevazioni censimento ISTAT (2001)**

	ABITAZIONI OCCUPATE SOLO DA ITALIANI				ABITAZIONI OCCUPATE SOLO DA STRANIERI			
	Media mq	Stanze	mq per residenti	Residenti per stanza	Media mq	Stanze	mq per residenti	Residenti per stanza
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)	(b)	(c)	(d)
<b>Trentino</b>	93.0	4.1	38.3	0.6	71.8	3.1	26.1	0.9
<b>Nord Est</b>	104.6	4.5	42.0	0.6	78.1	3.4	28.4	0.8
<b>Italia</b>	96.4	4.2	37.0	0.6	73.4	3.3	28.5	0.8

(a) È il rapporto tra la somma delle superfici delle abitazioni e il totale delle abitazioni.

(b) È il rapporto tra il numero delle stanze delle abitazioni (comprese le cucine) e il totale delle abitazioni.

(c) È il rapporto tra la somma delle superfici delle abitazioni e il numero dei residenti in abitazione.

(d) È il rapporto tra il numero dei residenti in abitazione e la somma delle stanze delle abitazioni (comprese le cucine)

L'ultimo fattore che concorre a determinare le condizioni abitative preso in analisi è la disponibilità di servizi minimi come l'acqua potabile, il riscaldamento, l'acqua calda.

Per mancanza di dati relativi a questo aspetto, distinti per la popolazione italiana e quella straniera, risulta impossibile procedere al confronto, ma possiamo comunque notare come la situazione sia a livello nazionale che provinciale sia complessivamente discreta. Nella provincia trentina, grazie anche alla conformazione geografica del territorio, il problema della mancanza di acqua potabile risulta inesistente; anche gli impianti di riscaldamento sono decisamente diffusi, con una media di abitazioni occupate da persone resi-

denti con impianto di riscaldamento che si attesta al di sopra del 99%, con uno stacco di 5 punti percentuali rispetto alla media nazionale.

**Tab. 9 – Abitazioni occupate da persone residenti per ripartizione geografica e disponibilità di servizi minimi. Rilevazioni censimento ISTAT (2001)**

	ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI		
	Acqua potabile	Impianto di riscaldamento	Acqua calda
<b>Trentino</b>	99.97	99.53	97.81
<b>Nord Est</b>	99.79	99.64	98.72
<b>Italia</b>	99.02	94.41	98.29

Va infine sottolineato che spesso le persone immigrate si accontentano di sistemazioni abitative con servizi minimi, non ricercano alloggi nuovi e tendono ad adattarsi a condizioni precarie in misura maggiore rispetto agli italiani. La crescente richiesta di alloggi in affitto, o anche da acquistare, a prezzi inferiori rispetto alla media del mercato, ha fatto “riemergere” parecchi alloggi non più appetibili per gli autoctoni, perché troppo fatiscenti o privi di determinati comfort, dando così la possibilità ai proprietari di rimettere in gioco beni ormai privi di valore e dando modo alle persone immigrate di trovare abitazioni a prezzi inferiori anche se dotate solo di servizi minimi (ISMU 2006).

Quello dell’abitazione rappresenta un ambito rilevante, in cui popolazione autoctona e immigrati vedono scontrarsi i propri interessi. Come sottolineato in Censis (2005a, p. 10), “la domanda abitativa degli immigrati, però, si distingue dal resto della domanda per la complessità dei fattori che concorrono a determinarla, dati dalla capacità di reddito, la composizione del nucleo familiare, la rete di relazioni, la nazionalità, la specificità e la durata del progetto migratorio e il grado di integrazione sociale”.

La casa e il lavoro per una persona immigrata rappresentano i due grandi pilastri che sostengono il processo di integrazione. E nella ricerca di un alloggio, ai problemi economici che si trovano ad affrontare normalmente anche gli italiani (si pensi all’incremento subito dai canoni negli ultimi anni, ai tre mesi di cauzione anticipati, alle eventuali fidejussioni, al mese anticipato da versare all’agenzia, etc.), nel caso degli immigrati vanno ad aggiungersi disagi di altro genere, come le difficoltà linguistiche e la scarsa conoscenza del territorio e dei suoi servizi, talvolta la mancanza di reti parentali e familiari a cui appoggiarsi, e soprattutto le ben note resistenze da parte dei proprietari immobiliari ad affittare agli stranieri stessi.

La questione della condizione abitativa dei soggetti migranti è legata anche ad altre due questioni: il lavoro e il permesso di soggiorno. Se vi è infatti la necessità di una residenza o un domicilio per poter avere un permesso di

soggiorno e un lavoro, dall'altra parte il contratto di locazione viene stipulato solo nel caso in cui la persona possa garantire le capacità economiche per affrontare le spese dell'affitto, e dunque generalmente viene richiesto un contratto a tempo indeterminato. Da questo emerge che lavoro, casa e documenti, i tre nodi che si trova ad affrontare un cittadino straniero in Italia, sono strettamente legati tra loro e il venir meno di uno di questi elementi compromette lo stato degli altri due.

La possibilità di ottenere una dimora, da parte di uno straniero, può essere interpretata come un buon indicatore di accoglienza da parte della società ospitante, ma bisogna analizzare anche dove solitamente la popolazione immigrata trova alloggio. La loro concentrazione in determinate aree della città, solitamente quelle periferiche, può essere indice di ghettizzazione (Caritas/Migrantes 2006).

Nell'accesso all'abitazione, inoltre, non tanto per ciò che riguarda l'acquisto, ma soprattutto per gli alloggi in affitto, si continuano a registrare pratiche discriminatorie. Numerosi sono gli annunci che propongono abitazioni in affitto, in cui appaiono frasi che affermano, in maniera più o meno dissimulata, che non si desiderano inquilini immigrati. E questo continua ad accadere pur essendo in vigore sia il decreto legislativo n. 215 del 9 luglio 2003, che attua la direttiva 2000/43/CE per la parità di trattamento tra le persone indipendentemente dalla razza e dall'origine etnica anche per ciò che riguarda l'accesso alla casa (art. 3 comma 1), sia l'articolo 43 comma 2 del Testo Unico sull'immigrazione, che definisce il rifiuto a fornire alloggi agli stranieri regolarmente soggiornanti una forma di discriminazione e dunque un reato, e che considera illegali quegli annunci – di affitto o vendita di abitazioni – che escludono gli stranieri.

Questo tipo di discriminazione è confermata da varie ricerche svolte a livello nazionale negli ultimi anni, come ad esempio un'indagine condotta nel 2004 dal Polo contro la discriminazione nell'ambito dell'azione di sistema per lo studio dell'immigrazione, o ancora una ricerca promossa dal Comitato Oltre il razzismo nel 2000.

Le indagini sono state svolte tramite l'analisi di annunci di locazioni immobiliari su alcuni giornali locali di varie zone d'Italia e telefonicamente. Rispetto al primo versante, è emerso in maniera evidente il comportamento discriminatorio da parte di buona parte degli affittuari nei confronti degli immigrati. Tendenza peraltro riscontrabile anche in Trentino, dove non è infrequente trovare periodici con inserzioni che specificano "no stranieri" o "preferibilmente italiani".

Le indagini telefoniche invece sono state svolte con la complicità di due persone, una italiana e una con accento straniero, per comprendere se il locatore si rivolgeva in maniera differente al primo o al secondo interlocutore. In buona parte dei casi è emerso che i proprietari si dimostravano più frettolosi con la persona straniera, davano descrizioni più sommarie dell'appartamento, talvolta affermavano di averlo già affittato o di essere in trattativa con altri (ma

nel 71% dei casi negativi alla successiva telefonata fatta dall'italiano la casa risultava disponibile), e in alcuni casi addirittura ammettevano di non voler affittare a stranieri a causa di precedenti esperienze negative.

Come nota positiva, negli ultimi anni si è potuto assistere ad un forte aumento della popolazione straniera all'interno del mercato immobiliare non solo per quanto riguarda gli affitti, ma anche nell'ambito degli acquisti: sempre più numerosi, infatti, sono gli immigrati che si cimentano con l'accesso alla proprietà della casa, sia per un desiderio di realizzare la loro vita nel nostro Paese, stabilendovisi definitivamente, sia per le difficoltà incontrate sul mercato degli affitti e nell'edilizia residenziale pubblica (Scenari Immobiliari 2008). Nel Rapporto 2008 "Gli immigrati e la casa" di Scenari Immobiliari emerge, infatti, che gli acquisti di appartamenti da parte di immigrati sono in continuo aumento; nel periodo 2004-2007 le compravendite che hanno avuto come acquirente un immigrato sono aumentate del 23%, raggiungendo, a fine 2007, le 135mila unità" (Scenari Immobiliari 2008).

Il problema della disponibilità di alloggi per la popolazione straniera, come per gli autoctoni, ha anche in Trentino, come nel resto d'Italia, una rilevanza notevole, non solo per quanto riguarda l'acquisto di una abitazione, ma anche per ciò che riguarda le difficoltà in cui molti cittadini si imbattono per trovare un appartamento in affitto. Il punto cruciale della questione abitativa è la scarsità dell'offerta rispetto alla domanda di abitazioni, problema comune a tutti coloro che vivono sul territorio, che si aggrava ulteriormente nel caso degli immigrati, soprattutto a causa della diffidenza nei loro confronti e per i canoni particolarmente elevati.

Con queste conoscenze pregresse si è voluto comprendere attraverso una ricerca più approfondita se la situazione a livello provinciale rispecchi, con le dovute proporzioni, quella nazionale e in particolar modo analizzare l'attuale condizione abitativa degli immigrati stranieri (extracomunitari e neo-comunitari) in Trentino, le procedure di ricerca di una casa da parte degli stessi e le difficoltà che maggiormente incontrano per accedere agli alloggi nella provincia di Trento.

## **CAPITOLO 1**

### **LA QUESTIONE ABITATIVA DAL PUNTO DI VISTA DEGLI IMMIGRATI**



Il lavoro che qui di seguito viene presentato è un estratto di un'indagine empirica realizzata nel corso del 2008 e volta a comprendere l'attuale situazione abitativa degli immigrati in Trentino, i fabbisogni di servizi abitativi degli stranieri, le misure di intervento di cui hanno usufruito e le difficoltà trovate nel reperire un alloggio in provincia.

La ricerca ha preso avvio da un *focus group* in cui sono stati coinvolti enti pubblici operanti sul territorio ed associazioni del privato sociale, cercando di dare risposte ai diversi bisogni alloggiativi degli immigrati, per ciò che riguarda sistemazioni temporanee d'emergenza (la c.d. prima fascia), sistemazioni temporanee in semiautonomia (seconda fascia), e soluzioni alloggiative in autonomia (terza fascia). Se dal *focus group* non sono emerse particolari "insufficienze" relativamente alla prima e alla seconda fascia, è sembrata condivisa la constatazione delle crescenti difficoltà nel ricercare soluzioni abitative nella terza fascia. Si è così deciso di avviare una ricerca per verificare se le opinioni emerse nel *focus group* trovano riscontro nella realtà, e per inquadrare le principali difficoltà riscontrate dagli immigrati nella ricerca dell'alloggio.

La ricerca si è posta anche l'obiettivo di comprendere quale sia il grado di apertura da parte dei proprietari di immobili nell'affittare i propri alloggi ad inquilini extracomunitari. E a questo fine ci si è avvalsi della collaborazione di 11 agenti immobiliari che, in quanto attori privilegiati, hanno dato il loro contributo attraverso delle interviste qualitative.

Sono stati inoltre intervistati sia rappresentanti dell'Unione piccoli proprietari immobiliari (Uppi) che funzionari del Servizio Politiche sociali e abitative della Provincia autonoma di Trento e dell'Istituto Trentino per l'edilizia abitativa (facendo riferimento, per quel che riguarda questo ultimo ente, all'ufficio del Servizio Utenti), per comprendere le criticità che emergono nel rapporto con gli utenti immigrati. Inoltre, ai funzionari dei comprensori del Trentino e dei Comuni di Trento e Rovereto, enti competenti in fatto di raccolta e verifica delle domande di alloggio pubblico in locazione e delle domande di contributo integrativo dell'affitto, è stato somministrato un questionario volto a rilevare la misura in cui gli stranieri fanno richiesta e accedono a tali agevolazioni rispetto agli altri cittadini della provincia.

La ricerca si è quindi sviluppata esplorando con mezzi diversi varie facce della stesso problema: la questione abitativa per i cittadini immigrati.

## 1.1 Dati di fondo del campione intervistato

Un questionario esplorativo è stato somministrato presso il Cinformi (tra ottobre e dicembre 2007) a 187 persone immigrate residenti in Trentino, provenienti da ben 40 Paesi diversi, prestando una certa attenzione nel selezionare uomini e donne in proporzioni simili. Le persone intervistate nel 62% dei casi rientrano in una fascia d'età che va dai 30 ai 50 anni. Il 49% del campione proviene da paesi dell'Europa centro orientale, mentre il 21% dal Maghreb. I primi 5 paesi di provenienza degli intervistati sono Marocco, Albania, Moldavia, Romania, Serbia e Montenegro. La maggior parte degli intervistati è presente da più di 5 anni in Italia (62%), e per 50% dei casi da più di 5 anni in Trentino.

Tra le persone intervistate, il 55% dichiara di risiedere nel comune di Trento, una parte esigua (circa l'8%) a Pergine Valsugana, e solo il 3% a Rovereto, mentre il restante 34% si suddivide tra i comuni di tutta la provincia. Questi dati risentono senza dubbio del tipo di utenza che si presenta al Cinformi, quindi persone che provengono prevalentemente dal comprensorio della Valle dell'Adige.

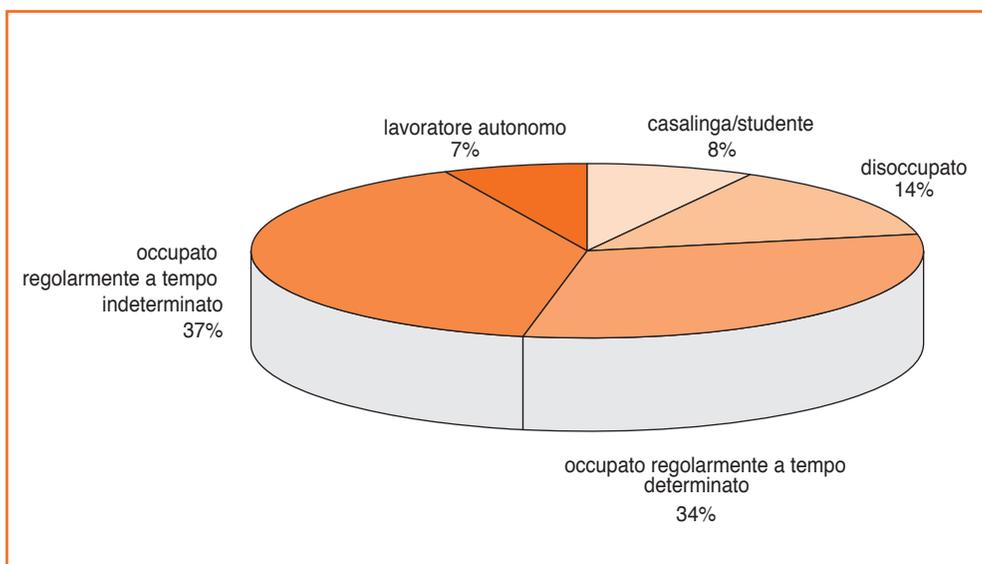
Benché più della metà degli intervistati sia in Italia da più di 5 anni, solo poco più di un terzo di questi gode di un permesso di soggiorno a tempo indeterminato, il 54% del campione è titolare invece di un permesso di soggiorno a tempo determinato e pochissimi, meno del 4%, sono coloro che sono riusciti ad ottenere la cittadinanza.

Agli intervistati è stato chiesto quale sia la composizione della loro famiglia, sia che questa si trovi nel Paese d'origine sia che si trovi in Italia, per delineare il progetto migratorio intrapreso e quindi anche la sistemazione abitativa a cui aspirano. La percentuale di coloro che si trovano sul territorio accompagnati dalla famiglia o almeno da parte di essa è cospicua (60%), e dunque il numero di coloro che hanno intenzione di avviare o hanno già inviato le pratiche per il ricongiungimento risulta molto esiguo all'interno del campione. Pur essendo considerevole la percentuale di coloro che hanno intrapreso un progetto migratorio con tutta la famiglia, meno della metà del campione (47%) ha intenzione di rimanere definitivamente in Italia, e più di un terzo (36%) non sa ancora se il proprio futuro sarà nel Paese d'origine o in Italia.

Il campione è composto da persone con una scolarizzazione medio-alta: il 49% ha conseguito il diploma di scuola media superiore, e il 20% dichiara di essere laureato.

Relativamente alla situazione lavorativa, va detto che il 34% degli intervistati lavora alle dipendenze con contratti a tempo determinato, e il 37% con un contratto a tempo indeterminato.

**Fig. 1 - Suddivisione del campione intervistato in base alla condizione professionale**



Questi dati sulla situazione lavorativa rivestono un ruolo cruciale per la ricerca di un'abitazione poiché - come vedremo anche nelle prossime pagine - uno dei requisiti fondamentali richiesti dal proprietario dell'alloggio per dare in affitto un immobile, è il possesso di un contratto a tempo indeterminato, condizione che viene solitamente richiesta anche dalle banche per poter concedere mutui, prestiti e fidejussioni.

Vediamo ora come si distribuiscono gli intervistati nei vari settori lavorativi: il 72% è impegnato nel settore terziario, segue poi un 27% nel settore secondario ed infine solo l'1% nel settore primario. Entrando nello specifico, quasi un 20% è occupato nel settore della ristorazione, il 15% è inserito nel settore dell'industria, il 13% è impiegato nel settore domestico e di cura alla persona; sempre con un 13% troviamo coloro che sono occupati presso ditte di pulizia, e poi la fascia di coloro che sono impegnati in edilizia; con percentuali poco rilevanti seguono tutti gli altri settori.

## **1.2 Percorso abitativo intrapreso e misure di intervento abitativo delle quali hanno usufruito**

Passiamo ora ad analizzare più da vicino la questione abitativa, in particolare qual è stato il percorso che gli intervistati hanno intrapreso a livello abitativo, quante sistemazioni alloggiative hanno cambiato da quando vivono in Tren-

tino, dove hanno trascorso il primo periodo dall'arrivo in provincia di Trento, se hanno mai usufruito di misure di intervento abitativo e in caso affermativo di quali. Tutti elementi utili per comprendere il loro radicamento sul territorio e se il loro percorso è andato progressivamente migliorando o se al contrario vivono, anche a distanza di anni, ancora in una situazione di precarietà abitativa.

Attraverso questa analisi si cercherà anche di far luce sulla loro conoscenza delle possibilità previste dalle leggi trentine in materia di edilizia abitativa, e sull'eventuale fruizione di queste misure.

Analizzando le risposte alla domanda "in quante case ha abitato da quando è in Trentino?", si nota che la maggior parte del campione si distribuisce nella fascia che comprende da 1 a 2 abitazioni. Si può calcolare una media di 2,2 abitazioni pro capite, con un minimo di una sistemazione alloggiativa e un massimo di otto. Come ci si può attendere, gli anni di permanenza nel territorio trentino influiscono sul numero di alloggi che gli intervistati hanno cambiato nel corso del tempo: più sono gli anni che una persona ha trascorso in provincia, maggiore è il numero di soluzioni alloggiative a cui ha avuto accesso.

**Tab. 1 - Incidenza della permanenza sul territorio sul numero di alloggi cambiati (valori assoluti e percentuali)**

Alloggi cambiati	Anni in Trentino			
	Fino a 5 anni	%	Più di 5 anni	%
1	47	50,5	26	27,7
2	28	30,1	30	31,9
3	9	9,7	17	18,1
4	5	5,4	10	10,6
Più di 4	4	4,3	11	11,7
<b>Totale</b>	<b>93</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>100</b>

Nel 65% circa dei casi, gli intervistati una volta giunti a Trento si sono appoggiati ad amici o parenti già presenti sul territorio: come risaputo, le reti parentali e amicali giocano un ruolo cruciale nello spostamento e nell'insediamento in differenti territori della popolazione immigrata, e succede spesso che le persone si spostino in una determinata regione o città sollecitate da parenti o amici che vivono là, e che magari sono a conoscenza di buone opportunità lavorative (Decimo e Sciortino 2006).

Gli intervistati che affermano di essersi appoggiati a parenti, in parte sono arrivati direttamente in Trentino grazie al ricongiungimento con il coniuge o i genitori, e quindi non hanno dovuto affrontare direttamente il problema della

ricerca di una sistemazione alloggiativa. Il 19% è arrivato in Trentino avendo già a disposizione un appartamento in cui vivere: qualcuno ha trovato una sistemazione presso il datore di lavoro o presso un’abitazione messa a disposizione da quest’ultimo, altri, essendo arrivati in provincia per motivi di studio, hanno trovato una sistemazione nelle strutture universitarie destinate agli studenti. Coloro che si sono appoggiati ad una associazione d’accoglienza o hanno usufruito di misure di intervento abitativo rappresentano circa l’11% degli intervistati. Seguono poi coloro che, non sapendo a chi rivolgersi, si sono trovati a dover dormire per strada o in sistemazioni precarie come case abbandonate, auto o altro (4%).

Ci soffermiamo ora a valutare la misura in cui gli immigrati intervistati hanno usufruito di interventi posti in essere da associazioni, non solo come prima soluzione abitativa ma anche nel corso della loro permanenza in Trentino. A questo proposito, va detto che sono complessivamente 53 le persone che hanno usufruito di aiuti da parte di associazioni e di interventi nell’ambito alloggiativo: per queste persone si registrano complessivamente 75 interventi, segno che alcuni di loro hanno usufruito di più di un intervento durante il loro percorso. Le associazioni alle quali si sono rivolti maggiormente gli intervistati per porre rimedio alla loro situazione abitativa precaria sono la Fondazione Comunità Solidale, la Casa della Giovane e l’Associazione Trentina Accoglienza Stranieri. Una buona parte degli intervistati si è rivolta all’Istituto Trentino Edilizia Abitativa, soprattutto come seconda o terza misura d’aiuto, dato il requisito minimo di tre anni di residenza in Trentino per fare richiesta di un alloggio pubblico. Il grado di soddisfazione è medio-alto per tutte le misura di intervento.

Il 56% degli intervistati afferma di essere a conoscenza delle possibilità previste dalle leggi trentine per l’edilizia abitativa. Tra queste 104 persone, 61 hanno fatto richiesta per un alloggio Itea, e solo 17 l’hanno ottenuto. Se da una parte c’è dunque una buona conoscenza e un buon passaggio di informazioni relativamente alle misure pubbliche di sostegno abitativo, dall’altra i cittadini stranieri intervistati lamentano una scarsità di case popolari e tempi burocratici per l’assegnazione eccessivamente lunghi.

**Tab. 2 - Incidenza della permanenza nel territorio trentino sulla conoscenza delle leggi in materia di edilizia abitativa (valori assoluti e percentuali)**

Conoscenza leggi edilizia abitativa	Anni in Trentino			
	Fino a 3 anni	%	Più di 3 anni	%
Sì	15	27,8	89	66,9
No	39	72,2	44	33,1
<b>Totale</b>	<b>54</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100</b>

Solo 1/6 di coloro che hanno presentato la domanda per ottenere un alloggio pubblico è riuscito a raggiungere la fase dell'assegnazione. Maggiore è invece il numero di coloro che godono del contributo sull'affitto: su 38 persone che hanno presentato la domanda (domanda che attualmente si invia unitamente alla richiesta dell'alloggio pubblico), ben 21 l'hanno ottenuto.

Per quel che riguarda le agevolazioni pubbliche per l'acquisto di un appartamento, solo 14 persone ne hanno fatto richiesta, e di queste 3 le hanno ottenute. Molti ammettono di non aver nemmeno tentato di presentarne domanda, non per mancanza d'interesse, ma per impossibilità economiche; molti sono coloro che desiderano fare domanda in futuro, anche se per molti si tratta solo di un desiderio che considerano irrealizzabile. Tra coloro che sono entrati in graduatoria, non tutti hanno beneficiato del contributo, per mancanza di denaro e di possibilità ad accedere ad un mutuo bancario.

### **1.3 L'attuale situazione abitativa degli intervistati**

Passiamo ora ad analizzare la situazione abitativa attuale degli intervistati, con alcune osservazioni anche rispetto alle "aspirazioni" future degli intervistati per quel che riguarda l'ambito abitativo.

Il 55% degli intervistati dichiara di vivere con il coniuge, il 39% vive con i figli, e vi è una percentuale più bassa che vive ancora con la famiglia di origine.

La maggior parte degli intervistati condivide l'alloggio con 1, 2 o 3 persone, con una media di 3,2 persone per abitazione.

Dai dati rilevati sembra che il problema del sovraffollamento nella provincia di Trento sia poco presente: i casi di ospitalità e coabitazione rilevati riguardano soprattutto il primo periodo di permanenza sul territorio, ma si tratta di situazioni circoscritte ad un breve lasso di tempo e relative ad un fase di assestamento sul territorio.

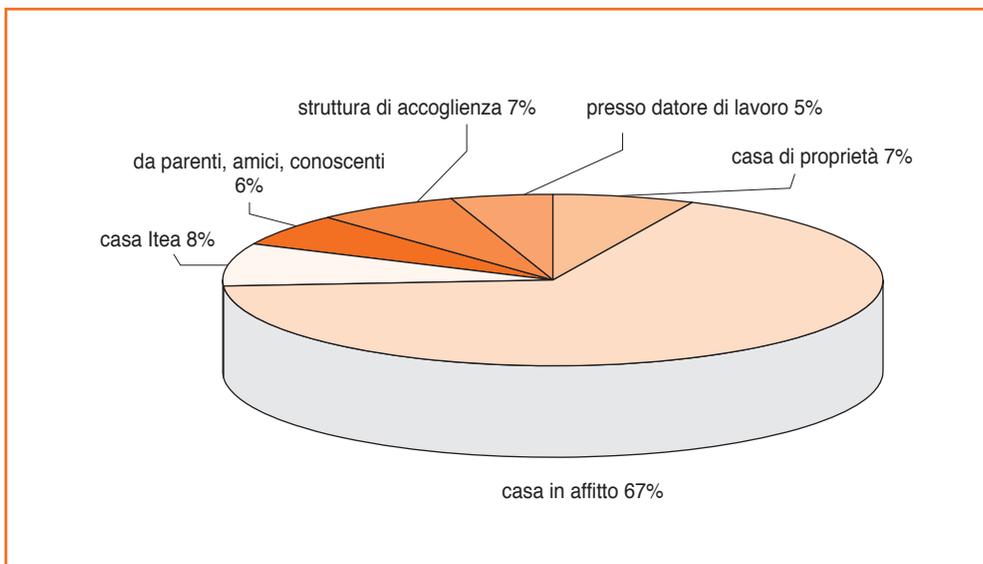
All'interno degli alloggi per il 43% dei casi vi è un solo lavoratore, nel 36% dei casi i lavoratori sono 2 e 3 nel 10%. Bisogna tener naturalmente conto del fatto che non tutti coloro che dichiarano di lavorare sono lavoratori regolari: spesso hanno degli impieghi in nero temporanei, saltuari.

Il questionario prevedeva anche una domanda relativa al reddito personale-familiare: a questo proposito, il 28% degli intervistati sostiene di percepire un reddito che oscilla dai 1.000 ai 1.500 euro. I dati non vanno comunque considerati pro capite, dal momento che la domanda non richiedeva di specificare se il reddito era personale o del nucleo familiare.

Ben il 67% degli intervistati attualmente vive in un alloggio in affitto, mentre l'8% dichiara di alloggiare in una casa Itea; solo il 7% invece vive in un alloggio di proprietà. Vi è poi un 6% di stranieri attualmente alloggiato presso amici, parenti o conoscenti, il 7% presso strutture di accoglienza e il restante 5% presso il datore di lavoro. Come si può notare dalla figura 2, il mercato

privato degli affitti, pur presentando varie problematiche come avremo modo di osservare nelle prossime pagine, è quello che maggiormente assorbe la domanda di alloggio dei cittadini stranieri.

**Fig. 2 – Sistemazione alloggiativa attuale degli intervistati**



Nel questionario è stato anche richiesto ad ogni intervistato il numero di locali, escluso il bagno, che compongono la casa, e la maggioranza degli intervistati ha dichiarato di vivere in appartamenti con 3 locali. Si tratta quindi di abitazioni sufficientemente ampie, in media più grandi dei miniappartamenti che di solito si trovano più agevolmente sul mercato.

Alle persone che vivono in abitazioni in affitto è stato poi chiesto quali siano state le difficoltà riscontrate nel reperire l'alloggio in Trentino. Tra le opzioni di risposta che potevano essere scelte dagli intervistati, ci soffermiamo su quelle più frequentemente citate: innanzitutto i costi degli affitti troppo alti, difficoltà sottolineata dal 77% degli intervistati; a seguire poi la problematica legata alla garanzia iniziale richiesta, che per ben il 66% degli intervistati è solitamente troppo elevata (e qui possiamo anche notare che alcuni intervistati hanno denunciato che sovente, oltre alle tre mensilità anticipate previste per legge, vengono chieste delle mensilità aggiuntive e/o fideiussioni bancarie). È interessante notare come, invece, appare inesistente sul territorio trentino il problema degli affitti maggiorati per gli stranieri, questione emersa in altre ricerche condotte a livello nazionale, soprattutto laddove si parla di grandi centri urbani (Ares 2000).

Buona parte del campione di intervistati (61%) afferma che in Trentino i proprietari non vogliono affittare a stranieri, e che dunque la diffidenza è ancora

molto elevata nei confronti dell'immigrato in Trentino, come nel resto del Paese. Come ben espresso in una ricerca, "tramontato il cliché dell'immigrato sporco, delinquente, si sono creati nuovi muri divisorii che precludono l'accesso agli stranieri: affidabilità, numerosità del nucleo familiare, usi e costumi diversi, orari, paura del terrorismo" (Censis 2005a, p. 16).

E le difficoltà di accesso alla casa da parte di persone extracomunitarie emerse in questa ricerca confermano a distanza di anni i dati rilevati in una precedente indagine del 2004, anche questa realizzata nel territorio provinciale dall'associazione Patto Casa (Imperadori 2004).

Le reti parentali e amicali hanno un forte peso nel sostegno e aiuto non solo nel primo periodo dell'arrivo sul territorio provinciale, offrendo ospitalità alla persona appena arrivata, ma anche in una seconda fase, quando la persona immigrata (o l'intera famiglia) inizia la ricerca di una sistemazione in autonomia. Dai questionari somministrati, infatti, emerge che il 29% degli intervistati dichiara di essere stato aiutato a reperire un alloggio da un parente o da un amico del proprio Paese d'origine, mentre risulta leggermente inferiore la percentuale di coloro che sono stati aiutati da amici italiani (il 21%); scendono a percentuali più basse le opzioni che si riferiscono all'ente pubblico (10%), alle agenzie immobiliari (12%), e ai datori di lavoro (12%); ancora più contenuta la quota di coloro che sono stati aiutati da un'associazione di assistenza agli immigrati (3%).

Nell'analisi delle difficoltà che gli immigrati incontrano nella ricerca di un alloggio si è cercato di capire se le differenze di genere possano rappresentare una variabile che influenza la ricerca stessa. Alla domanda "secondo lei esistono differenze tra uomini e donne nel favorire/sfavorire la ricerca di una casa", più di un terzo degli intervistati si è espresso dicendo che non vi sono disparità di trattamento legate al genere, e che le difficoltà sono presenti sia per gli uomini che per le donne. Va anche detto che un altro terzo degli intervistati ritiene che le donne siano avvantaggiate rispetto agli uomini; una cospicua quota di persone (23%) non si è invece espressa rispetto a questa questione.

Coloro che riscontrano una maggiore facilità per le donne nel reperire un alloggio, affermano che a queste ultime viene generalmente riconosciuta più affidabilità rispetto a quanto accade per gli uomini: si ritiene dunque che abbiano maggiore cura della casa, siano più corrette nei rapporti interpersonali e abbiano meno possibilità di diventare protagoniste di atti devianti (per osservazioni analoghe si veda anche IRES-Fvg 2006).

Va inoltre sottolineato che a detta degli intervistati solitamente è più facile trovare alloggio per una coppia rispetto che per il singolo, ma che poi la ricerca si fa più ardua se si parla di famiglie con figli piccoli, perché i bambini sono visti come fattore di disturbo per i vicini, e nel caso di appartamenti arredati si teme possano danneggiare i mobili.

Anche per ciò che riguarda la nazionalità si riscontrano differenze nella ricerca di un'abitazione. Il 45,5% degli intervistati ritiene che vi siano nazionalità più

discriminate di altre: e tra queste “primeggiano” l’albanese, la romena e la marocchina. Il 26% invece non riscontra differenze tra immigrati di diversa provenienza, e nota una diffidenza generalizzata verso gli extracomunitari. Rimane una quota rilevante di stranieri che non si sono espressi rispetto a questa questione (28%).

È da sottolineare, tra l’altro, che nel periodo in cui è stato somministrato il questionario, in Italia il dibattito mass-mediatico stava dando particolare enfasi a episodi che avevano come protagonisti rom e romeni: questa circostanza non solo ha avuto come effetto quello di aumentare l’allarmismo tra i cittadini italiani, ma ha di fatto accresciuto tra gli stranieri stessi l’impressione di una maggiore diffidenza nei confronti di queste nazionalità. In ogni caso dalle risposte fornite dagli intervistati emerge che la diffidenza ad affittare appartamenti a stranieri non dipende solo da pregiudizi legati alla nazionalità, ma anche dal colore della pelle, anche se in maniera meno evidente, e soprattutto da motivi legati alla religione, in particolar modo quella islamica (diffidenza aumentata, a detta di alcuni, dopo l’11 settembre 2001).

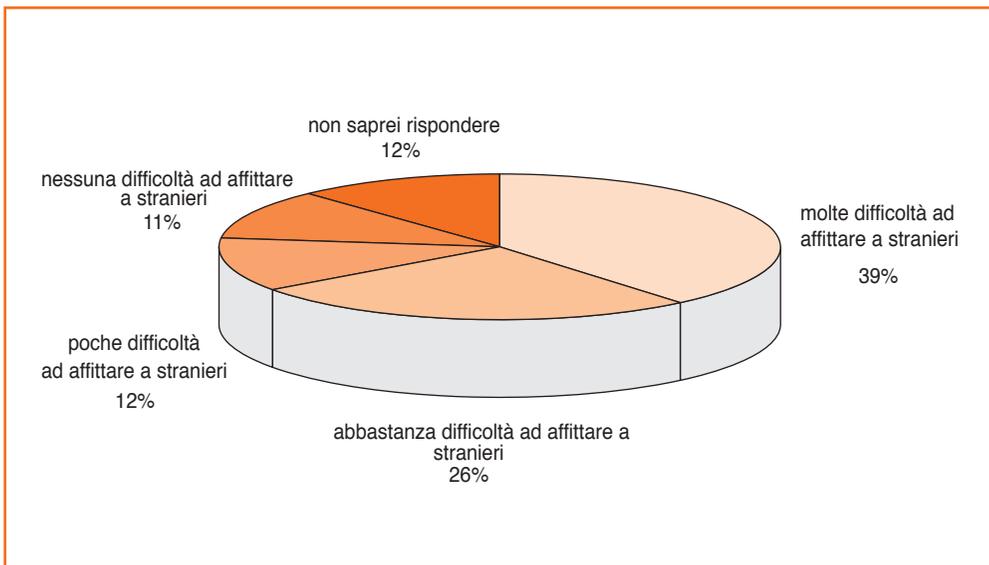
È interessante osservare come gli intervistati provenienti da diverse aree del mondo percepiscono la discriminazione da parte dei proprietari degli alloggi. Come si può notare dalla tabella 3, tra coloro che maggiormente colgono discriminazioni legate al Paese di provenienza vi sono le persone emigrate in primo luogo dai paesi asiatici, seguono le persone provenienti dall’Europa centro-orientale e dall’America latina. Il fatto che colgano atteggiamenti discriminatori però non implica che siano loro stessi a sentirsi discriminati: al contrario, tra le nazionalità citate come quelle più discriminate dai proprietari immobiliari vi sono i marocchini, termine spesso usato per indicare in maniera generale le persone provenienti dal Maghreb, che non sembrano riscontrare questo tipo di discriminazione nella misura in cui viene percepito da intervistati provenienti da altre aree. Osservando infatti la tabella sottostante, si nota che il 43,5% delle persone provenienti da paesi africani (in maggioranza schiacciante dal Maghreb) nega l’esistenza di discriminazioni legate al Paese d’origine.

**Tab. 3 - Incidenza delle aree di provenienza sulla percezione di discriminazione dei proprietari immobiliari**

Percezione discriminazione	Aree di provenienza									
	Europa centro-orientale	%	Africa	%	America latina	%	Paesi asiatici	%	Totale	%
Sì	44	47,8	16	34,8	13	41,9	12	66,7	85	45,5
No	22	23,9	20	43,5	6	19,4	1	5,6	49	26,2
Non so	26	28,3	10	21,7	12	38,7	5	27,8	53	28,3
<b>Totale</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>187</b>	<b>100</b>

Basandosi sull'esperienza personale, il 39% degli intervistati ritiene che i trentini abbiano grosse difficoltà ad affittare i propri appartamenti a persone immigrate, il 26% ammette che le difficoltà esistono e che c'è una certa resistenza ad affittare a stranieri. Come si può poi osservare dalla figura 3, più contenute sono le percentuali di coloro che affermano che i trentini hanno poche difficoltà o addirittura nessuna difficoltà ad affittare a immigrati. Questa problematica verrà affrontata in maniera più approfondita nel prossimo capitolo, dove sarà possibile un confronto tra la percezione degli immigrati e il comportamento dei locatori.

**Fig. 3 – Livello di “difficoltà” da parte dei trentini ad affittare a stranieri secondo gli intervistati**



Passiamo ora ad osservare attraverso i dati come sono le abitazioni attuali degli intervistati: se sono considerate adeguate alle loro esigenze, oppure se c'è il desiderio di trovare un'altra sistemazione, e in tal caso come si stanno muovendo e quali sono le loro esigenze.

Per prima cosa è stata posta una domanda che mirava a sondare se la sistemazione alloggiativa attuale è considerata rispondente alle proprie esigenze. Una buona quota di intervistati (il 44% circa) si è espressa in senso positivo, ma resta il fatto che la maggior parte del campione di immigrati (ben il 60%) si dichiara alla ricerca di una nuova abitazione: e questa ricerca è sostanzialmente rivolta ad alloggi in affitto (per il 91% dei casi).

Come si può notare dalla tabella 4, sembra che il periodo di permanenza in Trentino non influisca in maniera significativa sulla situazione abitativa: gli intervistati che cercano casa infatti si distribuiscono in maniera equilibrata tra coloro che risiedono sul territorio da più di 5 anni e coloro che invece sono in Trentino da un periodo più breve.

**Tab. 4 - Incidenza della permanenza sul territorio sulla ricerca attuale di abitazione (valori assoluti e percentuali)**

Anni in Trentino	Ricerca casa			
	Si	%	No	%
Fino a 5 anni	39	52,0	54	48,2
Più di 5 anni	36	48,0	58	51,8
<b>Totale</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Le motivazioni principali che spingono gli intervistati a cercare un’abitazione differente da quella attuale sono molteplici. La maggior parte di coloro che vogliono trasferirsi in un’altra casa (60%) hanno necessità di trovare abitazioni più ampie e affitti meno cari; viene citata anche la questione delle spese condominiali da affrontare, che spesso sono valutate troppo alte; segue poi la problematica relativa alla distanza eccessiva dal posto di lavoro (39%), il desiderio di avere uno spazio indipendente per se stessi o per la famiglia (34%), il voler abbandonare la casa perché in cattive condizioni (32%). Le percentuali più basse si registrano invece per problematiche quali la mancanza di asili o scuole per i figli nelle vicinanze, cattivi rapporti con i vicini di casa e lo sfratto.

Il canone d’affitto mensile medio si aggira attorno ai 487 euro: la maggior parte dichiara di pagare un canone di locazione compreso nella fascia che va dai 300 ai 700 euro, ma si registrano un minimo di 70 € mensili e un massimo di 1.000 €, tenendo in considerazione che in alcuni casi la spesa non riguarda un appartamento, ma solo un posto letto. Il canone d’affitto secondo il 30% degli intervistati è troppo alto e dunque ci sono difficoltà a sostenerlo; il 26% ammette che il canone è troppo alto, ma in ogni caso ha le possibilità economiche per pagare, mentre il 29% ritiene di pagare una cifra adeguata, che viene affrontata senza particolari problemi.

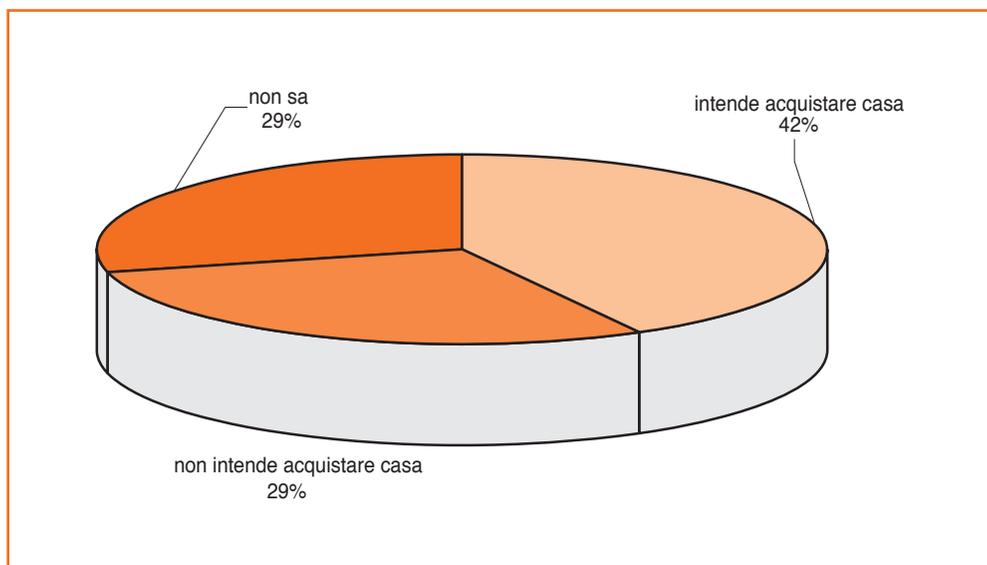
Una domanda interessante è quella che è stata posta per comprendere quanto sia presente tra i cittadini immigrati la disponibilità a spostarsi dal comune dove risiedono attualmente. A questo proposito, il 57% degli intervistati non si è dichiarato disposto ad allontanarsi dalla zona in cui vive, solitamente per una questione di comodità e per la necessità di avere tutti i servizi vicini e non allontanarsi troppo dal posto di lavoro. Il 25% degli intervistati afferma invece

di essere disponibile a spostarsi, ma non più di 40 chilometri dal comune in cui risiede attualmente: buona parte di questi intervistati, inoltre, afferma di essere disposta a spostarsi solo in caso di avvicinamento alla città di Trento o ad altri grossi centri quali Pergine, Riva del Garda e Rovereto. Solo il 18% è disponibile a spostarsi anche ad una distanza superiore a 40 chilometri, e qualcuno anche fuori regione.

Le ultime domande del questionario riguardano l'alloggio privato. L'intento è quello di capire prima di tutto quanti immigrati sarebbero intenzionati a comprare casa in Italia, e quindi a rimanere stabilmente sul territorio. Inoltre, per quanti già possiedono un'abitazione propria, comprendere in che modo sono arrivati all'acquisto.

La figura 4 si sofferma su coloro che vivono in affitto, ma esprimono il desiderio di comperare una casa in futuro. È necessario sottolineare che molti tra coloro che hanno risposto in maniera affermativa, hanno specificato che questa loro aspirazione è più un sogno che non una possibilità realizzabile, soprattutto a causa di problemi economici. Gli intervistati che invece hanno risposto in maniera negativa, non hanno interesse ad acquistare perché possiedono già un'abitazione propria nel Paese d'origine, dove hanno intenzione di tornare nel futuro. Vi è poi una buona parte di intervistati che non ha preso posizione rispetto alla domanda, poiché ritengono che non riusciranno nemmeno in futuro ad avere le possibilità economiche per permettersi di acquistare casa pur desiderandolo, o perché il futuro in Italia è talmente incerto sotto molteplici aspetti che non hanno ancora fatto progetti di lungo periodo.

**Fig. 4 – Intenzione di acquistare una casa in Italia**



Alla domanda “ha mai provato a fare richiesta di mutuo per l’acquisto di una casa presso una banca?”, la metà del campione ha risposto di non averlo ancora fatto, ma di avere intenzione di farlo in futuro. Vi è anche una buona parte (il 40%) che ammette di non avere nessun interesse a richiedere un mutuo, perché pensa di tornare al Paese d’origine oppure perché non ne ha la possibilità economica. Il 9% ha richiesto un mutuo per l’acquisto di un’abitazione in Italia e solo uno degli intervistati afferma di averlo richiesto per comperare una casa nel proprio Paese d’origine.

Coloro che vivono in una casa di proprietà sono 13: 4 di questi intervistati non hanno partecipato all’acquisto dell’abitazione poiché si trattava di un alloggio già in possesso del coniuge o del convivente; gli altri 9, invece, hanno comperato la casa attraverso un mutuo in banca. Nessuno dichiara di aver pagato tutto con i propri mezzi, né di aver ricevuto aiuto da parenti o amici.



## **CAPITOLO 2**

### **AFFITTARE AD IMMIGRATI: IL PUNTO DI VISTA DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**



## 2.1 Alcuni spunti introduttivi

Sembra ormai opinione diffusa che gli affitti a Trento abbiano raggiunto prezzi proibitivi. La situazione, che appare difficoltosa per qualsiasi famiglia italiana, diviene ancora più problematica nel caso in cui a ricercare una casa in locazione a Trento siano persone straniere, poiché come rilevano indagini a livello locale e nazionale<sup>1</sup>, ma pure i dati raccolti attraverso la ricerca qui illustrata, la diffidenza esistente tra una parte dei proprietari immobiliari nei confronti degli immigrati è piuttosto evidente (Caritas/Migrantes 2007).

Oltre a queste considerazioni, bisogna poi tenere presenti ulteriori fattori che sovente tendono a svantaggiare ulteriormente la persona immigrata, basti pensare alla mancanza di reti di supporto amicali e parentali, o la condizione economicamente debole di alcune famiglie.

Un contratto di locazione, nella maggior parte dei casi, implica una spesa iniziale comprensiva di tre mensilità anticipate come deposito cauzionale, un mese d'affitto anticipato, eventuali fidejussioni bancarie, e una mensilità da versare all'agenzia immobiliare nel caso in cui ci si sia appoggiati alla stessa per la ricerca dell'alloggio: dunque complessivamente ci si trova ad affrontare un costo iniziale ingente.

Se questi vengono considerati i nodi più spinosi per chi cerca un alloggio, dall'altro lato è indispensabile leggere la situazione anche dal punto di vista dei proprietari immobiliari, e far luce sulle eventuali difficoltà che vengono da loro riscontrate e denunciate.

È per questa ragione che si è deciso di coinvolgere nella ricerca anche le agenzie immobiliari dislocate sul territorio. Ne sono state individuate 11, situate nei centri abitativi più popolosi del Trentino e in zone con una significativa concentrazione di immigrati residenti: Trento, Rovereto, Borgo Valsugana, Pergine, Cles, Riva, Arco, Ala, Lavis, Gardolo. Volendo coinvolgere nell'indagine anche coloro che non si appoggiano alle agenzie, è stata contattata l'Unione dei piccoli proprietari immobiliari (UPPI), che si occupa della tutela dei piccoli proprietari.

In queste realtà sono dunque state condotte alcune interviste qualitative (semistrutturate), per meglio capire, attraverso i mediatori immobiliari, in che modo i proprietari di abitazioni si pongono di fronte all'inquilino o all'acquirente straniero, se vi sia un diverso approccio nei confronti dell'immigrato rispetto all'autoctono e quali siano i principali fattori che creano pregiudizio

<sup>1</sup> A questo proposito si rimanda ai materiali scaricabili dal sito [www.cestim.it/argomenti/01casa/ilmondoincasamia/progetto.htm](http://www.cestim.it/argomenti/01casa/ilmondoincasamia/progetto.htm)

e diffidenza nei confronti dell'immigrato. In chiusura di intervista, i soggetti contattati sono stati anche invitati a esprimersi rispetto a possibili proposte di soluzione dei problemi emersi.

## 2.2 “Non voglio stranieri”: diffidenza economica o culturale?

Parlando di proprietari e di agenzie immobiliari, va premesso che, a detta di queste ultime, i proprietari che si rivolgono all'agenzia per riuscire ad affittare i propri immobili sono solitamente coloro che desiderano un tipo di inquilino ben definito, e desiderano che l'agenzia faccia da filtro per evitare di dover trattare con persone che non desiderano, riversando nell'agente la responsabilità di “scremare” la clientela ed escludere dai potenziali inquilini persone straniere (extracomunitari o neocomunitari).

*Quelli che vengono da noi non vogliono mettere un'inserzione sul giornale perché poi sanno che così chiameranno tutta una serie di stranieri, e lì c'è un po' di disagio perché non è che possono dire “guarda agli stranieri non l'affitto”, è una cosa molto antipatica. Quindi preferiscono delegare qualcuno.*

All'interno del mercato immobiliare, in ogni caso, la clientela straniera è certamente rilevante.

Alcuni intervistati, tra cui un rappresentante dell'Unione dei piccoli proprietari immobiliari, affermano infatti che:

*La clientela straniera sinceramente è rilevante... le faccio vedere i contratti in giacenza che stiamo preparando per i clienti [...] 12 su 60, su 60 contratti 12 sono extracomunitari.*

*Ce ne son tanti [stranieri] sì, ce ne son tanti però ci sono anche delle problematiche [...] pochi che lo danno, e pochi che lo trovano.*

Il fatto che siano pochi quelli che riescono a portare a buon fine la ricerca di alloggio e a stipulare un contratto, può essere spiegato da molteplici fattori. Da una parte alcuni di coloro che si rivolgono alle agenzie immobiliari non hanno ben chiaro cosa significhi in termini economici prendere in affitto un appartamento: c'è chi non è a conoscenza dell'esistenza delle tre mensilità anticipate che per prassi vengono richieste, né è informato del fatto che rivolgendosi ad un'agenzia dovrà pagare il servizio offerto tramite un'ulteriore mensilità. In altri casi vi sono cittadini immigrati che non conoscono i prezzi del mercato immobiliare e si rivolgono alle agenzie nella speranza di riuscire a trovare abitazioni per prezzi irrisori, inesistenti sul mercato. In altri casi ancora le persone non posseggono il requisito minimo solitamente richiesto, ovvero la capacità economica per affrontare le spese di locazione, e quindi il

possesso di un contratto di lavoro a tempo indeterminato o un'occupazione sufficientemente stabile da dare delle garanzie economiche. Non bisogna poi dimenticare che, pur avendo tutti i requisiti basilari, per le persone immigrate può esservi un ulteriore ostacolo da superare, forse il più ostico: la diffidenza di alcuni proprietari immobiliari nei confronti degli stranieri.

Gli agenti intervistati sono concordi nel rilevare che, rispetto agli anni precedenti, le richieste sono in continuo aumento, con un'impennata verificatasi a partire dal 2000. Il dato si può spiegare con l'evoluzione del fenomeno migratorio in provincia di Trento e i conseguenti processi di stabilizzazione di una popolazione straniera in crescita.

Ma nonostante il significativo numero di immigrati che cercano casa, sembra che con l'andare del tempo i proprietari immobiliari siano sempre più restii ad affittare, perlomeno rispetto agli anni precedenti, con una diffidenza che è andata aumentando parallelamente alla crescita della presenza straniera in Trentino.

*Probabilmente la gente fa più fatica adesso, all'inizio forse la gente era più... non tollerante... però era più, si fidavano di più. Adesso c'è molta più diffidenza, nonostante ci siano tanti, molti più extracomunitari [...] ne sono conscio, perché è pieno, però la gente di conseguenza è più diffidente adesso.*

*Perché erano più rispettati rispetto ad adesso, perché logicamente due-tre anni fa c'era il 70- 80% della popolazione che era aperto agli extracomunitari, adesso man mano che passa il tempo ci sono sempre meno persone che hanno una certa apertura.*

L'aumento della domanda di alloggi in locazione da parte di persone extracomunitarie viene riscontrato anche dall'Uppi, ma a differenza delle agenzie immobiliari rileva negli ultimi anni anche una maggiore disponibilità da parte dei proprietari immobiliari ad affittare a stranieri.

E alla domanda in cui si chiedeva la percentuale di contratti di locazione stipulati con stranieri sul totale dei contratti conclusi nell'arco dell'anno, la maggior parte delle agenzie ha affermato che la percentuale si aggira tra il 10 e il 20% . Il ventaglio delle nazionalità che più frequentemente si rivolgono alle agenzie è ampio, e rispecchia sostanzialmente il quadro della presenza straniera sul territorio provinciale,<sup>2</sup> con maghrebini, rumeni, moldavi, albanesi e pakistani tra i più rappresentati nelle fila degli utenti.

*Ci sono tantissimi rumeni adesso, marocchini penso che sono in prevalenza... marocchini, rumeni, tanti slavi, però forse più di tutto adesso tanti rumeni.*

<sup>2</sup> Per un approfondimento si suggerisce di consultare *L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale 2008*, a cura di M. Ambrosini, P. Boccagni e S. Piovesan (Provincia Autonoma di Trento, Cinformi, 2008).

*Pakistan, India, Africa del nord, ucraini, qualche rumeno... così. Poi magari ci sono i periodi, c'è un'annata che sono maggior parte Africa del nord, adesso ultimamente sono rumeni, adesso che sono entrati in Europa.*

Vi è poi una discreta presenza di cinesi. Questi ultimi, a detta degli agenti immobiliari, però non sono considerati alla stregua degli altri immigrati: solitamente hanno facilità nell'accesso alla casa poiché nella stragrande maggioranza dei casi hanno buone risorse economiche e frequentemente tendono ad acquistare l'immobile, evitando contratti di locazione. Nella maggior parte dei casi, oltre a non avere difficoltà di tipo economico, non sembrano creare nemmeno problemi di convivenza con il vicinato o sollevare timori di tipo culturale da parte dei proprietari immobiliari.

*Ad esempio i cinesi che sono sempre puntuali... eh, il cinese, se viene un cinese e ha un'attività, perché la maggior parte hanno un'attività [...] hanno credito anche presso le banche, per cui i cinesi non facciamo difficoltà, né ad affittare e poi soprattutto nella gestione. Gli affitto l'appartamento e poi per 4 anni non li sento più e il proprietario per 4 anni non si fa più sentire.*

Come già accennato all'inizio del capitolo, è da tener presente che chi si affida alle agenzie lo fa in molti casi per il servizio di "selezione" della clientela che l'agenzia può offrire. Inoltre, come abbiamo già avuto modo di dire nel capitolo precedente, dalle dichiarazioni delle persone straniere intervistate emerge che la ricerca dell'abitazione dà buoni risultati soprattutto se sostenuta da amici (e parenti) connazionali e italiani, più che da agenzie immobiliari. Dalle interviste emerge che la maggior parte dei proprietari immobiliari non desidera affittare ad immigrati: e sembra che in molti casi la diffidenza sia tale da far preferire un appartamento lasciato sfitto piuttosto che assegnato a stranieri.

*Il problema è che il proprietario non vuole dargli l'appartamento. Io non è che dico che creano problemi, è una cosa diversa, il problema è a monte, che il proprietario non vuole dargli l'appartamento.*

*Il 95% dei proprietari è la prima cosa che ci chiede, ci dice: "non vogliamo stranieri".*

*Io dico una cosa: quello che vuole affittare all'extracomunitario, che sia di qualsiasi nazionalità, affitta e quello che non vuole affittare non affitterà nemmeno se qualcuno gli propone chissà cosa, proprio dice: "no, io non affitto". Ed è categorico.*

*Quest'anno proprio c'è un po' di crisi, ci sono tanti appartamenti vuoti, ed essendo che la richiesta è più di extracomunitari, preferiscono tenerli vuoti.*

*Proprio lasciano vuoto l'appartamento [...] io vedo che ce ne sono diversi vuoti. [...] Poi ci sono quelli che dicono: "no, lo lascio libero, non parlarne neanche, che sia referenziato". Poi ci sono quelli che magari riesco a convincere, ma si fa fatica.*

Bisogna inoltre sottolineare che la diffidenza appare più o meno accentuata nelle diverse zone del Trentino dove sono state realizzate le interviste. Borgo, Riva, Arco sembrano zone più aperte rispetto a quelle più a nord: probabilmente la diffidenza è presente anche in queste zone, ma si manifesta in maniera meno accentuata. Da due interviste emerge che la situazione forse si sta sbloccando e inizia ad intravedersi un po' di apertura anche verso le persone straniere.

*Questa grande diffidenza secondo me sta pian piano scemando, però c'è ancora, non lo si può nascondere. Io prima avevo grosse difficoltà a far capire alla gente che l'extracomunitario, se lavora e se ti porta le garanzie, è tanto uguale all'italiano. Anzi, ci sono appartamenti che lasciano gli stranieri che sono 10.000 volte meglio degli appartamenti lasciati da italiani.*

L'Uppi ritiene che ormai i proprietari immobiliari si stiano adattando all'idea di affittare ad immigrati, accettando di dare alloggi in locazione a stranieri piuttosto che lasciarli sfitti. Pur ammettendo in ogni caso l'esistenza di una certa diffidenza da parte dei proprietari, ritiene che negli ultimi anni, a causa della necessità di affittare, molti si siano "rassegnati" a dare in locazione anche a stranieri, trovandosi molte volte soddisfatti della scelta fatta.

Le motivazioni di tale atteggiamento possono essere varie: da una parte vi è il timore di imbattersi in una situazione negativa con i futuri inquilini aggravata dalle difficoltà che comporta una procedura di sfratto,<sup>3</sup> dall'altra c'è il disinteresse economico a sfruttare il proprio immobile affittandolo poiché si preferisce evitare le problematiche di gestione che ne possono conseguire. Ma andiamo ora a vedere di che tipo sono le diffidenze maggiormente diffuse, se nascono da episodi realmente accaduti, se si basano su pregiudizi, su episodi raccontati da terzi, se le motivazioni che spingono i proprietari a rifiutare un alloggio ad un immigrato sono principalmente di tipo economico o piuttosto "culturale".

<sup>3</sup> "Per i proprietari [...] è diventato molto difficile rientrare nella disponibilità dell'appartamento alla scadenza del contratto, grazie sia alla forte tutela concessa di solito agli affittuari in sede di contenzioso, sia ai continui provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti esecutivi" (Baldini 2008, p.464).

Gli agenti immobiliari non sanno valutare se siano più numerosi, tra i proprietari che rifiutano la possibilità di affittare anche ad extracomunitari, coloro che sono rimasti “scottati” da esperienze dirette o coloro che sono rimasti impressionati da racconti di amici o di conoscenti.

Coloro che sono stati vittime di episodi negativi vissuti in prima persona solitamente non si sono appoggiati ad agenzie, hanno affittato stipulando contratti di locazione a volte improvvisati senza basarsi sulle leggi in vigore, cercando talvolta di ingannare l'inquilino, ma spesso rimettendoci in prima persona.

*Chi se lo affitta per conto suo fa dei contratti allucinanti. Poi mi arriva qui qualcuno con dei contratti che se li inventano “1+2,” “2+2”, ormai è diventato il mercato di chi offre di più. O gente che chiede una cauzione pari ad un'annualità, convinto che se questo non paga l'affitto i soldi li possono ricavare dalla cauzione... non esiste. Il contratto questo non lo prevede, la cauzione è una garanzia solo per i danni che questo reca all'appartamento, non può essere utilizzata per conto pigioni non pagate, però questo la gente non lo sa. [...] Il proprietario voleva un'annualità di cauzione, dopo voleva la possibilità che se lui fa lavori deve andarsene dall'appartamento, tutta una serie di vincoli contro la legge e purtroppo soprattutto nei confronti degli extracomunitari trovano terreno fertile perché non sanno esattamente come fare, sono un po' meno informati degli italiani su quali sono le leggi sulla locazione.*

*C'è gente che ha avuto esperienze negative [...] io ho visto appartamenti distrutti [...] ho notato che c'erano dei gruppi di persone che avevano una cultura del mantenere un appartamento molto strana, anche a livello di qualità della pulizia era proprio indecente... quindi un po' per cattiva esperienza sicuramente, e un po' per ignoranza, per cultura, perché hanno una repulsione nei confronti di persone extracomunitarie, lo hanno come filosofia personale...*

*La maggior parte sì, ha avuto esperienze negative [...] c'è qualcuno che ha un pregiudizio, però il 90% è perché ha avuto un'esperienza negativa, allora una volta che ha avuto un'esperienza negativa basta.*

Assolutamente da non trascurare sono poi i timori che nascono dal “sentito dire” o dal passaparola, che sovente finiscono con l'enfatizzare soprattutto gli episodi negativi, andando ad aumentare ulteriormente i pregiudizi nei confronti di determinate nazionalità o degli immigrati in generale.

*Poi sai qua, in paese, sono 7.000 persone, quindi la voce passa veloce. Uno va al bar, parla: “te sai, g'avevo dentro quel lì, poi m'ha fatto questo, m'ha fatto quell'altro”. Come sempre nelle cose traspare più l'aspetto negativo che quello positivo.*

*Alcuni per esperienza personale, ho visto hanno avuto direttamente dei contratti sventurati, direi. Altri magari per sentito dire da conoscenti. [...] Il proprietario molte volte questa cosa la "spiattella" in giro e come le tutte le cose brutte, sono le prime che vanno all'orecchio delle persone, li è facile che sia molto per sentito a dire, alcune volte anche per esperienze dirette.*

Gli episodi negativi legati ad appartamenti dati in affitto ad extracomunitari, vissuti direttamente dalle agenzie immobiliari, sembrano essere numericamente ridotti. Gli agenti immobiliari, a parte alcuni sporadici avvenimenti, ricordano maggiormente le esperienze positive avute con persone straniere.

*Ho avuto un problema di un mio cliente extracomunitario[...]. Abbiamo dovuto mandare uno sfratto giudiziario. [...] Forse qualche altro caso, adesso, in questi anni [...] qualche caso è capitato, ma non insomma... è più l'eccezione che non la regola.*

*Per quello che riguarda le locazioni, devo dire quelli che abbiamo affittato sono sempre andati abbastanza bene.*

*Ho avuto una spiacevole situazione con un ragazzo straniero [...]dopo alcuni mesi si è licenziato da questa azienda e ha iniziato a portare qui gente, la casa era piena [...] l'unico, non ho avuto altri problemi, assolutamente.*

Se le esperienze da parte delle agenzie immobiliari sono nella maggior parte positive, quali sono le motivazioni che frenano i proprietari ad affittare i propri alloggi a stranieri? Come detto, sono collocabili su due livelli: quello economico e quello "culturale".

Secondo alcuni agenti immobiliari molto forte è la diffidenza legata alla perdita economica. Il proprietario teme che l'inquilino straniero non pagherà l'affitto e le spese condominiali, o perché si troverà in difficoltà economica senza riuscire a far fronte ai costi dell'alloggio o per semplice negligenza. Il locatore teme che il proprio alloggio venga distrutto, trattato con noncuranza, e dunque di ritrovarsi non solo a non percepire un guadagno, ma addirittura a subire un danno, dovendo far fronte ad eventuali spese di danneggiamento e sfratto.

Se a detta dell'Uppi i problemi legati a fattori economici non sono rilevanti, gli agenti immobiliari motivano così le diffidenze dei proprietari nei confronti di eventuali inquilini stranieri:

*Secondo me le paure sono di due tipi: sia la casa distrutta sia quella di trovarsi... cioè se non pagano... uno fa la casa, ci mette magari dei*

*sacrifici, è un investimento per ricavarne un reddito e si trova magari ad andar da un avvocato e passarci un anno prima di avere la casa libera.*

*Ma culturale non molto direi, è più un discorso economico, perché ovviamente ad oggi locare un appartamento vuol dire comunque investire del denaro. [...] Culturalmente non ci sono grandissimi problemi, è proprio un discorso economico, secondo me.*

Per contrastare questo tipo di diffidenze, in alcuni casi appare sufficiente la richiesta di un contratto di lavoro, possibilmente a tempo indeterminato, che documenti la capacità reddituale di far fronte alle spese della locazione; requisito che solitamente viene chiesto da tutte le agenzie immobiliari, come pure il deposito cauzionale di tre mensilità. Meno frequenti, anche se non inusuali, sono invece le domande di fidejussioni bancarie, anche se sembra sia una richiesta che diverrà sempre più frequente in futuro.

*Di solito quasi tutti chiedono la certezza di avere un contratto di lavoro a tempo indeterminato [...] quella è la condizione essenziale che un proprietario di casa chiede, al di là che sia un comunitario o un extracomunitario, ovviamente poi che influisce possono essere anche le referenze...*

*Il proprietario che affitta all'immigrato vuole maggiori garanzie. Mi spiego meglio. Naturalmente vuole sapere se è in regola con il permesso di soggiorno, vuole sapere se ha un contratto di lavoro fisso [...] per fisso intendo a tempo indeterminato e non stagionale. [...] Precari immigrati non se ne vuole sapere, diciamo. E poi soprattutto che abbia la fedina penale pulita, perché questo è uno dei requisiti, perché già quando si parla di extracomunitari stanno un po'...*

L'Uppi afferma che anche i proprietari che a lei si appoggiano solitamente chiedono che i potenziali inquilini abbiano in primo luogo capacità economiche per affrontare le spese della locazione e un lavoro, ma non necessariamente contratti di lavoro a tempo indeterminato.

Non risultano poi determinanti le referenze del datore di lavoro, e nella maggior parte dei casi le garanzie da parte di persone italiane vengono tenute in considerazione solo se scritte e soprattutto se si tratta di garanzie economiche. Negli altri casi si dà poca importanza a coloro che vengono accompagnati da persone italiane e alle garanzie verbali.

L'Uppi, a proposito dell'utilità delle garanzie verbali da parte di italiani e datori di lavoro, risponde così:

*In certi casi sì e in certi casi no, anche perché le garanzie, io per esperienza ho visto che non valgono niente anche perché magari il datore*

*di lavoro... l'extracomunitario viene licenziato o si licenzia quindi... o le garanzie sono scritte o altrimenti durano quel che durano.*

Secondo la maggior parte degli agenti immobiliari intervistati l'ostacolo maggiore all'accesso alla casa da parte di cittadini immigrati è rappresentato dalle diffidenze di tipo culturale.

*Per motivi culturali, perché non si sa mai cosa hanno in testa queste persone. Perché l'albanese ha una testa, l'islamico ne ha un'altra, il cinese che anche quello è tutta un'altra cultura, il latino che anche lui ha un altro tipo di cultura. [...] La difficoltà è soprattutto di tipo culturale e religioso [...] se parliamo di fanatismo starei più attento alla sponda islamica che al cristianesimo.*

I problemi sono che hanno altre abitudini di vita.

Vi è la paura del diverso, un atteggiamento di ostilità dettato dalla presunta distanza culturale. Si tende per questo ad allontanare il diverso, lo straniero; in questo caso non solo idealmente, ma fisicamente, negandogli l'accesso agli alloggi. Si creano così degli stereotipi, si attribuiscono delle etichette, dei tratti tipici, che si crede descrivano un gruppo nazionale nei suoi tratti salienti. Per quanto riguarda la questione del sovraffollamento, a detta degli intervistati sarebbe un'abitudine di vita caratteristica di cinesi e maghrebini.

*Loro sono abituati ad altri stili di vita, prendono un appartamento da 3 o da 4 e ci vanno dentro in 8, come i cinesi o come i marocchini e compagnia bella, quello è il problema principale.*

*Perché loro hanno anche la mentalità... io parlo dei marocchini, hanno la mentalità magari d'aiutarsi tra loro, di vivere in 7, 8, 10 anche. Anche questa è un po' la difficoltà dei proprietari di affittare.*

Il problema del sovraffollamento, anche secondo l'Uppi, è da attribuire in particolare modo a certe nazionalità, come quella cinese e la maghrebina.

*In molti casi sì [esiste sovraffollamento]: cinesi e nord africani hanno... anche i russi... magari per pagarsi l'affitto fanno qualche centro di smistamento per qualche loro connazionale e gli danno da dormire... affittano il posto letto. Sicuramente gli appartamenti affittati ad extracomunitari sono sfruttati bene.*

Il sovraffollamento non è tanto una problematica legata a determinati gruppi nazionali, ma sembra maggiormente spiegabile alla luce della condizione iniziale della persona che migra in un altro Paese e della solidarietà tra connazionali (Ambrosini 2005).

*Poi ti va dentro la famiglia, ma perché sono abituati così, ti vanno dentro in tre, a distanza di due mesi sono lì in 8 [...] perché loro sono abituato così, sono molto solidali tra di loro, se arriva uno se lo tengono in casa fino a che non trova qualcos'altro.*

*Dei signori hanno affittato l'appartamento a lei e al marito e alla fine... c'era 1,2,3...6 persone dentro, altre famiglie. [...] era un appartamento con cucina, soggiorno, due stanze da letto e ognuno si è fatto il suo nucleo familiare: uno viveva nel soggiorno con le stanze, mangiava e dormiva, quell'altro nell'altra..."*

Altri due stereotipi legati solitamente ai maghebinì o più in generale alle persone provenienti dall'Africa, ma anche dall'America latina, sono la mancanza di puntualità, in questo caso nei pagamenti del canone di locazione.

*I nord africani non hanno puntualità, per niente, perché alcuni proprietari della Val di Non o di Sole che hanno appartamenti a Trento... perché fare il bonifico costa, allora ci chiedono di poter pagare l'affitto da noi, noi si lascia normalmente una ricevuta, però: "ah vengo domani". Noi avevamo appuntamento alle 15.00, potevano essere le 15.10, 15.15, insomma... passano le 15.00, passano le 16.00, passano le 17.00... io chiaramente devo andare via per appuntamenti, la signorina va via e loro vengono alle 18.00 ma io non ci sono. "Allora vengo domani alle 11.00". Domani alle 11.00 non vedi nessuno, vengono magari il giorno dopo [...] inaffidabilità di queste persone e così è con le spese condominiali e così è con i rinnovi annuali del contratto...*

Passando al tema della discriminazione, si è cercato di esplorarlo attraverso tre ambiti: prima di tutto andando a chiedere se viene percepita la presenza di nazionalità più discriminate di altre e, in caso affermativo, per quali motivi; poi se vi siano differenze di genere nell'assegnazione di un alloggio, e da cosa sono eventualmente dettate; infine, se vi sia discriminazione economica tra italiani e stranieri nell'accesso al mercato dell'immobile.

Vediamo ora una per una queste tre questioni, mettendo a confronto le risposte date dagli agenti immobiliari con quelle date dagli stranieri intervistati.

Gli agenti immobiliari spiegano che, oltre ad esserci una diffidenza generale nei confronti degli stranieri, vi sono delle nazionalità più temute di altre, che di conseguenza si scontrano con difficoltà maggiori nell'accesso alla casa. Tra le persone più discriminate ci sarebbero albanesi, rumeni e marocchini.

*Gente che ha posto fisso e tutto riescono a trovare senza grossi problemi un'abitazione. Hanno più difficoltà invece i Paesi africani, marocchini, tunisini, algerini, tutta quella fascia lì, perché quelli non sono integrati,*

*almeno qua. Nel senso che loro all'inizio non avevano grossi problemi, adesso avendo avuto anche le persone diversi problemi...*

*Ma la nomea ormai internazionale, gli albanesi sono i più discriminati e temuti, poi i marocchini no, anche se magari a livello internazionale, sentendo la televisione sempre, magari sono per quanto riguarda la criminalità, ce ne sono abbastanza... però no, di più gli albanesi e negli ultimi tempi, sentendo sempre la televisione, i rumeni sono all'apice.*

*I proprietari più o meno guardano l'aspetto della persona che viene a chiedere l'appartamento. [...] Con gli arabi c'è un po' di diffidenza perché hanno un atteggiamento di "tutto è dovuto" rispetto agli altri, non tutti ma alcuni hanno un po' questo comportamento un po' di prepotenza, poi c'è la diffidenza, dopo l'11 settembre nei confronti dei musulmani.*

Nazionalità che peraltro anche nella percezione degli stranieri intervistati sono risultate quelle maggiormente vittime di forme di discriminazione.

Le motivazioni anche in questo caso sono molteplici, e probabilmente sono riconducibili anche al fatto che le nazionalità più temute sono anche quelle numericamente più presenti in provincia. Da non dimenticare poi, come già detto, che marocchini e albanesi per lungo tempo sono stati accostati a episodi di delinquenza e criminalità, e al centro di un'informazione allarmistica (circostanza che attualmente interessa maggiormente i romeni).

Per ciò che riguarda la discriminazione di genere, le opinioni appaiono differenti. Qualcuno sostiene che le donne sono avvantaggiate, dal momento che i proprietari affittano più volentieri ad una donna sola piuttosto che ad un uomo: si ritiene che la donna abbia più cura della casa, sia più attenta alla pulizia e al mantenimento dell'alloggio, più precisa e puntuale nei pagamenti.

Per ciò che riguarda gli affitti a donne straniere single, all'Uppi affermano di aver stipulato molto raramente contratti con donne, dal momento che nella maggioranza dei casi le donne straniere sole presenti sul territorio sono impiegate nel settore del lavoro domestico e vivono presso le abitazioni dei datori di lavoro.

Gli agenti immobiliari hanno invece sottolineato che il requisito principale non è tanto l'appartenenza di genere, ma la capacità economica e il possedere un contratto di lavoro a tempo indeterminato o comunque stabile.

*Non vedo differenza, se uno paga può essere donna può essere uomo non c'entra niente.*

*No, direi di no, [...] non ho visto questa differenza. Anche perché le donne che cercano appartamenti sono molto poche...*

Vi sono poi agenti immobiliari che ritengono sia più facile affittare un alloggio ad una famiglia piuttosto che ad un singolo poiché la stabilità e responsabilità familiare già di per sé è una forma di garanzia.

*Bisogna distinguere, se sono una famiglia, allora sì, sono regolari, sono molto rispettosi. Se cominciano ad essere non so 3-4 ragazzi così, allora lì è un casino unico. [...] è più facile affittare ad una famiglia, dà più garanzie.*

*È più facile affittare ad una famiglia, perché dopo c'è una certa gerarchia diciamo, allora il maschio fa una cosa, le donne fanno le pulizie, i maschi cercano di essere responsabili verso la famiglia, la donna verso la famiglia anche lei, cioè quel ciclo vizioso che è una cosa positiva.*

Anche il rappresentante dell'Uppi ammette che le locazioni fatte a famiglie sono quelle che danno maggiore sicurezza, poiché la famiglia è considerata sinonimo di responsabilità e affidabilità.

*Io consiglio sempre... se uno è qua con la moglie e i figli... infatti io quando vengono a chiedermi: "ma mi chiedono di far ricongiungimento con la moglie e i figli", io dico: "bene, perché uno che ha qua moglie e figli non penso che abbia voglia di andare a delinquere o comportarsi male, anche perché i figli a scuola sono quelli che integrano la famiglia e i genitori, perché loro si integrano più facilmente dei genitori.*

È interessante notare come a detta degli agenti immobiliari ma anche dell'Uppi non si porrebbe in Trentino un vero e proprio problema di affitti maggiorati per gli stranieri, che invece nel panorama italiano viene spesso citato come uno dei più spinosi (Caritas/Migrantes 2007).

*Non è che posso mettere in vetrina un appartamento a 400 euro, mi vien dentro anche l'ultimo dei disperati e dirgli: per te 450 euro perché sei l'ultimo dei disperati... no. Se è quello, è quello, piuttosto non lo faccio, anche se non mi è mai capitato.*

*Non mi è mai successo. [...] Ma penso magari, questo è più facile che succeda tra proprietario e straniero in contatto diretto. [...] Da parte mia non ho mai avuto gente che mi abbia detto: se è straniero chiedi di più, o cose di genere, assolutamente. Questo a me non risulta, ho sentito dire anche io ma, non mi è mai capitato.*

*Qui da noi no, perché il mercato è già alto, può darsi che in certe situazioni lo straniero è preso per il collo ed è disponibile a pagare l'affitto un po' di più.*

Non viene invece negato il fatto che, in alcuni casi, gli immigrati vengono “segregati” in immobili fatiscenti e in cattivo stato, che probabilmente risulterebbero – fuori della domanda crescente della popolazione straniera – del tutto inspendibili (Caritas/Migrantes 2007; ISMU 2006). Questa situazione, peraltro, si incrocia con la ricerca di alloggi a prezzi modici da parte degli immigrati, che può essere ricondotta al fatto che spesso, come emerge dal campione di stranieri intervistati, parliamo di famiglie monoreddito.

*Ci sono anche certi immobili che sono talmente... obsoleti, degradati, privi alle volte di riscaldamento, di un riscaldamento normale, c'è ancora una stufa a gas di quello di vecchio uso. Quelli per forza, che comunque vogliono affittare, che comunque vogliono avere un introito economico, quelli inevitabilmente devono darli agli stranieri, chiaramente a prezzo adeguato.*

*Magari c'è l'arredamento disastroso che io non ci metterei dentro neanche...[...] cioè sono appartamenti o arredati male o zone brutte o fuori è brutta, un motivo c'è sempre non bisogna nascondersi dietro un dito.*

*L'immigrazione ha il vantaggio, ha rimesso sul mercato degli appartamenti in zone...nei centri storici di paesi dove non si riesce ad affittare più, che erano ormai mezzi spopolati [...] case vecchie da ristrutturare, con l'impianto a legna, quelle si riaffittano.*

Gli immigrati che ricercano soluzioni abitative modeste e a basso costo rappresentano “un bacino di clientela” particolare, grazie al quale possono rientrare sul mercato immobiliare alloggi che non sono più desiderabili per gli autoctoni perché fatiscenti e in cattivo stato: e in questo senso “gli immigrati rischiano, in poche parole, di rappresentare una comoda ‘alternativa funzionale’ alla riqualificazione di una parte del patrimonio immobiliare” (ISMU 2006, p. 209).

Circostanza rilevata anche dal rappresentante dell'Uppi intervistato:

*L'immigrazione ha il vantaggio, ha rimesso sul mercato degli appartamenti in zone... nei centri storici di paesi dove non si riesce ad affittare più, che erano ormai mezzi spopolati [...] case vecchie da ristrutturare, con l'impianto a legna, quelle si riaffittano.*

Dalle interviste fatte agli agenti immobiliari emerge che la clientela straniera ricerca solitamente abitazioni nelle zone centrali, dei paesi e delle città, piuttosto che periferiche, manifesta la necessità di avere i principali servizi come la scuola, gli asili, il supermercato vicini a casa, in modo da poterli raggiun-

gere a piedi, o cerca abitazioni vicine ai servizi di trasporto, poiché in molti casi le donne non hanno né l'auto né la patente.

*Io ho più da affittare qua su Cles, ovviamente anche loro, gli extracomunitari cercano a Cles, però magari sanno che i prezzi sono un po' più alti che fuori, allora te li chiedono sulla via della Trento-Malè, tipo Dermulo, Taio, Mollaro dove loro sono comodi, per poter andare... o anche per le donne che vanno a lavorare, bambini che vanno a scuola.*

*Ma il nucleo familiare normalmente ha una macchina, la moglie non ha patente, il più delle volte non conosce bene l'italiano, anche la mancanza della lingua italiana... per cui la moglie cerca di avere tutto vicino: gli asili, il comprensorio, la scuola, il supermercato e soprattutto anche conoscenze vicine.*

Pur essendo maggiore la richiesta di alloggi da parte di stranieri nei più grossi centri della provincia di Trento solitamente, a detta degli agenti immobiliari, è più facile che questi riescano a trovare casa nelle zone periferiche in cui vi è una maggiore concentrazione di immigrati. Questo per motivazioni varie: in primo luogo per una questione di prezzi inferiori, ma anche per la tendenza degli stessi immigrati a ricercare zone in cui risiedano connazionali, amici o parenti ai quali si possano appoggiare in momenti di bisogno (Bragato e Canu, 2003).

Fino a questo punto il discorso fatto è stato incentrato soprattutto sull'accesso alle case in locazione da parte di cittadini immigrati, ma il discorso cambia quando si tratta di acquisto dell'immobile. Generalmente, in questi casi le problematiche riferite alla diffidenza da parte dei proprietari immobiliari non si presentano, poiché si tratta di rapporti molto più brevi tra venditore e acquirente: una volta ricevuto il denaro, infatti, la relazione tra le parti si interrompe.

*Sulla vendita, guarda, può arrivar lì anche... l'ultimo dei malcapitati, ma d'altronde lì... dopo che hanno avuto i loro soldi, non è che gli interessi altro.*

*Sì, indubbiamente sì, se io ho un cliente che deve vendere qualcosa, che sia uno straniero, che sia un italiano...[...] uno quando va dal notaio si prende tutti i soldi e basta. Il rapporto finisce lì, quindi non ci sono assolutamente problemi. Ecco è chiaro che anche adesso lo straniero, come tanti italiani, hanno difficoltà anche ad acquistare.*

La vendita sembra creare qualche problema solo in determinate situazioni: se l'appartamento si trova vicino al proprio, o adiacente alle abitazioni di parenti e amici, oppure se l'alloggio si trova all'interno di una palazzina nuova dove

tutti gli appartamenti devono essere venduti. In questi casi, a detta di alcuni agenti immobiliari, vendere alcuni alloggi a persone extracomunitarie rischia di svalutare l'intero condominio.

*Se il condominio è abitato da troppe persone extracomunitarie o da un numero maggiore di residenti rispetto ai comunitari si svaluta l'appartamento.*

*Come vendita assolutamente no, basta che gli portino i soldi [...] talune imprese mettono quei paletti, [...] non è che ce lo dicono espressamente, però tra le righe ci fanno capire che preferirebbero non vendere ad extracomunitari perché poi potrebbero dare per le vendite future problemi con gli altri.*

In alcune zone ad alta concentrazione di persone immigrati, infatti, non solo gli italiani non vogliono andare a vivere:

*Adesso gli italiani tendono a non andare nella zona nord, Gardolo, preferirebbero la zona sud [...] se lei prende un italiano che sta cercando casa e gli propone l'appartamento da comprare qui a Gardolo, non lo vuole. [...] perché gli italiani quando gli proponi Gardolo, arricciano il naso e dicono 'no, no'.*

Ma gli stessi stranieri rifiutano sistemazioni in queste zone:

*Poi sono gli extracomunitari stessi che non vogliono prendere in affitto dove ci sono gli altri extracomunitari. Ah, loro dopo che si sono abituati in una maniera, poi dopo sono i primi che fanno distinzioni, sì sì, sono i primi.*

Questo avviene per varie motivazioni. Prima di tutto bisogna sempre ricordare che quando si parla di immigrazione non si parla mai di una realtà omogenea. Gli immigrati presenti sul territorio provinciale non solo provengono da nazioni diverse, ma anche da realtà culturali ed economiche diverse, sono arrivati nel nostro Paese con progetti migratori differenti e hanno un'anzianità migratoria che li diversifica. In alcuni casi le persone immigrate si rifiutano di andare a vivere in determinate zone poiché là vivono persone provenienti da paesi differenti rispetto al loro, nazionalità che talvolta temono poiché diffidenza e pregiudizi, come è normale che sia, sono presenti anche tra gli stranieri nei confronti di altri stranieri. L'informazione e l'allarmismo sociale non tende a spaventare solo la popolazione italiana, ma tutti coloro che vivono sul territorio. Come già accennato, la richiesta d'acquisto da parte di persone immigrate, a detta degli agenti immobiliari e dell'Uppi, negli ultimi anni sta iniziando ad affiancarsi alle richieste d'affitto (Scenari Immobiliari 2007).

*Io direi un 20%, soprattutto nel 2006, 2005-2006 c'è stato un forte aumento di acquisti fatti direttamente da stranieri, che però erano generalmente stranieri che facevano direttamente riferimento ai benefici concessi dalla legge provinciale, la vecchia legge provinciale per il quale c'era un fondo perduto...*

*Per quanto riguarda la compravendita diciamo che l'anno scorso, negli ultimi 2-3 anni abbiamo venduto parecchio anche a stranieri.*

*Ci sono anche tanti extracomunitari che comprano, i cinesi tantissimi comprano, anche albanesi comprano, anche macedoni, dove ci sono magari case vecchie a buon prezzo, dove riescono a comprare, comprano.*

Spesso però la loro volontà d'acquisto si scontra con l'impossibilità di accedere ad un mutuo bancario.

La clientela straniera viene, chiede, però sull'acquisto io non ... [...] forse proprio perché hanno più difficoltà magari anche a prendere i mutui ecc.

... capire se i signori hanno l'opportunità di accedere al mutuo, e se non hanno un lavoro a tempo indeterminato o quanto meno un lavoro stagionale fisso già da 3-4 anni nello stesso posto, difficilmente le banche sia che sia un ragazzo italiano o un ragazzo extracomunitario non dà loro mutui, quindi diventa un problema, ovvio questo non lo chiediamo subito in fase di richiesta nel caso di un acquisto immobiliare, perché quello è una cosa che di solito lasciamo fare al cliente da solo con la sua banca.

Nell'insieme la situazione appare anche in Trentino, come nel resto d'Italia, abbastanza complessa. L'accesso alla casa nel mercato privato da parte di cittadini stranieri presenta parecchie difficoltà, sia per motivazioni legate ad un mercato degli affitti troppo caro, per la richiesta di garanzie iniziali troppo elevate, per le referenze richieste, in particolar modo per ciò che riguarda i contratti di lavoro a tempo indeterminato, ma anche per la difficoltà di trovare alloggi medio-grandi per famiglie numerose e spesso monoreddito. Il problema maggiore in ogni caso, quello più arduo da superare, è sicuramente legato ai pregiudizi da parte dei proprietari degli alloggi.

I fattori che concorrono ad alimentare la diffidenza da parte dei locatori nei confronti degli stranieri sono di diverso tipo, sia economico che culturale, e il muro di diffidenza sembra ancora solido e difficile da superare. Per questo, è stato chiesto agli agenti immobiliari se ritengono che esistano misure per favorire l'accesso alla casa da parte di persone immigrate e anche per cercare di ridurre i pregiudizi nei loro confronti.

Le soluzioni proposte sono state varie. La maggior parte degli intervistati (ivi compresi i rappresentanti dell'Uppi) ritiene fondamentale fare leva sulla questione dell'avvicinamento culturale, e crede sarebbe un valido aiuto promuovere dei corsi per avvicinare le persone immigrate alla cultura dell'abitare italiano, attraverso corsi di intermediazione e accompagnamento, in cui vengano spiegati i diritti e doveri del locatario.

*Beh, una cosa positiva se già vengono instaurati questi corsi e poi si fa una certificazione che queste persone hanno frequentato questi corsi è già una bella cosa. Quasi è una cosa da dire "guarda è volenteroso ad avvicinarsi"...*

*Quella potrebbe essere una soluzione, educazione all'abitare e poi un'educazione alla puntualità e ai pagamenti, e poi rispetto soprattutto delle cose altrui, perché non sono pochi... quelli che danno problemi, li danno in tutti i versi... che oltre a danneggiare le parti private, danneggiano anche le parti pubbliche, comuni.*

*L'importante è che gli extracomunitari entrino un po' nella logica di come sono le regole da noi e che rispettino le regole.*

Un'altra soluzione possibile accennata da più di un agente è la possibilità di obbligare gli stessi datori di lavoro a prendersi l'impegno di aiutare a cercare abitazione ai propri dipendenti stranieri e soprattutto a prendersi la responsabilità di garantire per loro.

*Ma secondo me dovrebbe essere l'azienda magari che intercede per conto dello straniero, cioè se un'azienda ha qua... assume un indipendente, dovrebbe essere quella che si preoccupa di richiedere un appartamento. Dice "lavora qua da me, o viene a lavorare qua da me", allora ci sarebbe anche un certo... diciamo sicurezza, insomma.*

Qualcuno accenna alla possibilità di pensare a degli sgravi fiscali nei confronti dei proprietari, sostenendo che andando ad agevolare economicamente il locatore si potrebbe sperare in una maggiore propensione ad affittare anche a stranieri.

*Io sono convinto soprattutto i grandi proprietari, quelli che hanno molti appartamenti, se li tocchi sui soldi, se gli dai delle agevolazioni fiscali forse diventerebbero anche più sensibili, toccarli sui soldi. Il trentino, quello che ha tanti appartamenti, lo devi toccare sui soldi senno' difficilmente gli fai cambiare il suo modo di pensare.*

Molti però sono coloro che ritengono che il Trentino è stato interessato dal fenomeno immigratorio in maniera massiccia in un lasso di tempo troppo breve, cosa che ha disorientato e messo un po' in crisi la società trentina, e ritengono quindi che solo il tempo potrà abbassare il livello di diffidenza.

*Poi dopo ci si vogliono anche i suoi tempi, non è una cosa che si può fare così, ci vogliono i tempi d'integrazione, tutto insomma. Non è una cosa che secondo me... non si può risolvere in un attimo, ci vorranno i suoi tempi finché anche i proprietari comincino, a parte che adesso già sono entrati nell'ottica che esistono anche loro, per cui devi pensare che il tuo... conduttore di appartamenti può essere l'extracomunitario o l'italiano, o altro insomma.*

Alla fine dell'intervista è stato chiesto agli agenti immobiliari intervistati di dare una valutazione dell'iniziativa promossa nel 2004 con la nascita di Patto Casa, un'associazione creata con lo scopo di aiutare le fasce deboli della popolazione ad affrontare il problema della casa. È un'Associazione sorta su impulso del Comune di Trento, della Provincia autonoma, delle principali associazioni imprenditoriali e delle maggiori organizzazioni che si occupano dell'accoglienza degli stranieri, e con la partecipazione di diverse Casse Rurali. Patto Casa non ha appartamenti propri da affittare, ma 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 all'affitto anche a famiglie immigrate.

Non tutte le agenzie conoscevano questa opportunità: qualcuno ne aveva solo sentito parlare in maniera superficiale, molti si sono dimostrati entusiasti di questo tipo di intervento, ma credono vi sia il bisogno di pubblicizzare maggiormente questa iniziativa.

*Molto valido potrebbe essere. Secondo me sì, perché uno che affitta, il timore principale è quello di non ricevere l'affitto mensile, accompagnata poi al fatto che l'immobile sia trattato in modo normale, senza vandalismi e cose del genere. Queste due sono le problematiche principali e legate a queste c'è la cattiva fama di determinati stranieri.*

*Penso che possa funzionare, perché no? Visto che la realtà sociale oggi è questa, bisogna naturalmente dotarsi degli strumenti che tutelino ambo le parti. Poi c'è un'invasione, ho visto anche le statistiche ultimamente a Trento, che continuano ad aumentare questi immigrati, quindi ben vengano queste associazioni, queste iniziative.*

Qualcuno si è invece mostrato un po' scettico, poiché crede che non sia il problema economico quello più spinoso: lo strumento Patto Casa potrebbe

essere di aiuto, ma non rivelarsi sufficiente a far superare le diffidenze culturali nei confronti della popolazione immigrata.

*Ma questa è una garanzia economica, tanti hanno pregiudizi non magari solo economici, ma anche... perché se io do l'appartamento a un extracomunitario e ci entrano dentro 7-8 persone, l'affitto lo pagano, non è un problema, però mi distrugge l'appartamento, allora non sempre può essere abbastanza la garanzia economica, presumo io. D'altronde se uno mi dice già 'non voglio extracomunitari', me lo esclude categoricamente...*

L'Uppi afferma di conoscere l'Associazione Patto casa e si esprime rispetto alle iniziative attuate nei termini seguenti:

*Conosco Patto Casa e forse gli manca quel qualcosa per essere più accattivante, nel senso... forse dovrebbero incrementarlo, dare qualche garanzia in più, cosa che non è facile, tipo fare un fondo per garantire di più il pagamento dell'affitto [...] e avere una corsia preferenziale quando una persona affitta con Patto Casa, avere l'appartamento libero, se non paga l'affitto ad esempio, senza dover far tutte le pratiche, in maniera più veloce [...] è anche da pubblicizzare maggiormente.*

Infine, va detto che gli stranieri presenti sul territorio, secondo quanto riportato dagli attori privilegiati intervistati, sembrano avere una buona conoscenza dei servizi che il Trentino offre nell'ambito alloggiativo; la disinformazione viene quindi considerata un problema marginale, ma potrebbe essere in ogni caso utile la stesura di un vademecum in lingua che illustri i vari servizi offerti nella provincia di Trento, con informazioni sul mercato immobiliare, orientamento per la ricerca di un alloggio e accesso agli alloggi e agli strumenti di edilizia pubblica.

Come è emerso dalle interviste fatte agli agenti immobiliari, le diverse misure che si potrebbero mettere in campo a tutela sia del locatore che del proprietario, non vanno attuate singolarmente, ma devono essere integrative l'una dell'altra. Solo in questo modo, cercando di rendere complementari dimensione economica e dimensione culturale, si potrà veder amplificata la loro efficacia.



## **CAPITOLO 3**

### **CASA POPOLARE: UN BENE SCARSO E CONTESO**



Le polemiche a livello politico e sociale sul tema degli alloggi pubblici sono estremamente attuali in Trentino come nel resto d'Italia, ed è indubbio che in molti contesti la questione abitativa ha iniziato ad assumere i caratteri dell'emergenza sociale, con quote sempre più ampie della popolazione (italiana e straniera) toccate dalla precarietà alloggiativa.

Oltre al crescente numero di famiglie in difficoltà, altri fattori hanno riportato la questione abitativa sul piano delle priorità da affrontare e risolvere. Tra i principali, la generale inadeguatezza delle politiche abitative pubbliche,<sup>1</sup> come abbiamo già avuto modo di dire.

Anche in provincia di Trento le politiche abitative pubbliche hanno sempre puntato più sul mercato degli acquisti degli alloggi che non sulle locazioni. Attualmente l'aumento della presenza straniera e la crescita dei prezzi del mercato immobiliare hanno portato con sé, come abbiamo visto nei capitoli precedenti, anche un incremento della richiesta di alloggi in locazione, che spesso sul mercato privato raggiungono però prezzi talmente proibitivi da essere inaccessibili per buona parte della popolazione (F.I.M.A.A. 2009).

Vediamo ora di tracciare un quadro della gestione e della situazione attuale degli alloggi pubblici nel caso locale del Trentino.

La politica in materia di edilizia abitativa pubblica in Trentino favorisce i nuclei familiari che hanno un reddito e un patrimonio insufficienti per acquistare, risanare o ristrutturare con i propri mezzi la prima abitazione. La normativa prevede di agevolare le fasce più povere della popolazione dando loro in locazione un alloggio pubblico, che può essere di proprietà o in gestione all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) o messo a disposizione da imprese convenzionate. In altri casi la Provincia Autonoma di Trento viene incontro alle famiglie che non hanno i requisiti sufficienti per accedere all'alloggio pubblico tramite un contributo integrativo a sostegno del canone di locazione dell'appartamento sul mercato privato in cui vivono.

In Trentino l'Ittea si adopera per offrire una soluzione al problema della casa in ogni comune della provincia, cercando di trovare un alloggio adeguato alle famiglie meno abbienti impossibilitate a reperire appartamenti in affitto sul mercato immobiliare privato o che, anche avvalendosi delle agevolazioni per l'edilizia abitativa della Provincia a favore dei piccoli risparmiatori, non sono in grado di acquistare un alloggio di proprietà.

---

<sup>1</sup> Basti ricordare che nel 2007 le risorse pubbliche stanziate nel settore abitativo ammontavano a 880 milioni di euro, cifra che risulta pari solo al 30% delle risorse impiegate nel 1984 (Caritas 2008, p. 184).

Va ricordato che l'Itea è una società privata soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento. Il compito dell'Itea è quello di mettere a disposizione, a canone sociale, alloggi in affitto per famiglie meno abbienti attraverso la costruzione, l'acquisto, il recupero o la locazione di alloggi da privati, ricevendo il finanziamento necessario per far fronte a tali spese dall'Amministrazione provinciale. L'Itea provvede alla gestione di 15.746 alloggi su tutto il territorio, dei quali 9.366 sono di sua proprietà (dati al 31/12/2008).

Le domande per ottenere un alloggio pubblico in locazione possono essere presentate, presso gli enti locali, cioè i Comprensori e i Comuni di Trento e Rovereto, durante tutto l'anno. Gli enti locali provvedono ogni sei mesi, successivamente alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre, alla formazione delle graduatorie, redatte con l'attribuzione a ciascuna domanda di un punteggio determinato sulla base delle condizioni familiari (composizione ed età nel nucleo familiare, situazioni di invalidità, condizione abitativa), economiche (indicatore ICEF) e dell'anzianità di residenza sul territorio provinciale.

Avvenuta l'accettazione dell'alloggio da parte del richiedente, l'ente locale provvede ad autorizzare l'Itea o le imprese convenzionate alla stipula del contratto di locazione. Da questo momento la gestione dell'alloggio e del rapporto con l'inquilino sarà a carico dell'Itea, che dovrà provvedere alla manutenzione dell'immobile, all'uso corretto delle strutture, e che interverrà anche laddove ve ne sia necessità per impedire che eventuali contrasti tra utenti possano sfociare in situazioni più gravi.

La domanda per ottenere in locazione un alloggio pubblico è presentata contestualmente alla domanda volta a percepire il contributo integrativo sul canone di locazione.

I nuclei familiari che, per mancanza di disponibilità, non hanno ottenuto la locazione dell'alloggio pubblico, possono comunque beneficiare del contributo integrativo per l'abbattimento del canone d'affitto dell'alloggio sul libero mercato nel quale risiedono. In questo caso il beneficiario riceverà il contributo integrativo che utilizzerà per abbattere il costo del proprio canone di locazione. La graduatoria per la locazione di alloggi pubblici coincide con la graduatoria per l'ottenimento del contributo integrativo.

Nel corso della nostra ricerca abbiamo realizzato alcune interviste ad attori privilegiati, rappresentanti dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa e del Servizio politiche sociali e abitative della Provincia di Trento, in modo da tracciare un quadro più completo della situazione per ciò che riguarda gli alloggi pubblici in provincia, andando a capire se vi siano problemi strettamente connessi al fenomeno migratorio, e in tal caso quali.

Verificheremo inoltre se la ben nota equazione "più stranieri = meno case pubbliche per gli italiani" sia confermata anche dai dati empirici, che abbiamo raccolto grazie alla collaborazione degli enti locali.

### 3.1 Politiche abitative pubbliche e accesso agli alloggi

Per comprendere la situazione attuale e l'evoluzione della domanda abitativa, sia di stranieri che di italiani, la fonte alla quale ci si è rivolti per poter accedere a dati aggiornati è l'Ufficio Edilizia Abitativa Pubblica del Servizio Politiche sociali e abitative.

Va prima di tutto ricordato che sin dai primi anni Novanta, per prevenire l'insorgere di tensioni sociali e dinamiche competitive con gli autoctoni, sono state istituite *graduatorie separate* tra beneficiari italiani e immigrati, subordinando l'accesso, in ambo i casi, a criteri di reddito, disagio abitativo e numerosità del nucleo familiare.

Se dunque i requisiti richiesti per poter far domanda sono gli stessi per entrambe le graduatorie, va ricordato che il cittadino extracomunitario deve essere regolarmente presente sul territorio provinciale ed essere titolare di permesso di soggiorno.

In un primo momento si era pensato di riservare agli immigrati una quota di alloggi pari alla percentuale di incidenza sulla popolazione residente totale: questo vuole dire che ad esempio nel 2007 teoricamente si sarebbe dovuta riservare una quota pari a 7,4%, quota estremamente esigua se si tiene conto del fatto che solitamente le persone immigrate versano in condizioni economiche più precarie rispetto ai locali. Si è poi pensato di assegnare gli alloggi in base alle domande presentate, in modo da rispecchiare le percentuali di coloro che ne avevano fatto richiesta. Ma anche questa ultima soluzione è apparsa poco idonea.

Attualmente, vengono fissate annualmente dai vari enti delegati quote massime di alloggi da destinare a cittadini extracomunitari sul totale degli alloggi Itea disponibili.

Negli ultimi anni, secondo quanto emerso nel corso delle interviste ai responsabili dell'Itea e dell'Ufficio Edilizia abitativa pubblica del Servizio Politiche sociali e abitative, vi è stato un notevole aumento delle domande presentate da extracomunitari, in particolar modo dopo il 2002-2003, aumento probabilmente avvenuto anche sulla scorta dell'emersione di molte presenze straniere dall'ultima regolarizzazione (del 2002), e dalla progressiva crescita della residenzialità immigrata in Trentino.

Gli intervistati sottolineando che le famiglie extracomunitarie che fanno domanda tendenzialmente appartengono a fasce economicamente medio-basse: questo vale in particolar modo per gli stranieri provenienti dall'area del nord Africa, che solitamente hanno nuclei familiari numerosi, monoreddito e quindi con notevoli difficoltà a sostenere un affitto sul libero mercato.

La situazione agli occhi degli intervistati sembra meno critica per coloro che provengono dall'area dell'Europa centro-orientale, dal momento che solitamente hanno nuclei familiari poco numerosi, c'è più di un soggetto percettore

di reddito, e una certa propensione a radicarsi sul territorio anche attraverso l'acquisto di un alloggio.

Gli stessi intervistati leggono l'operato dell'Itea come una buona risposta al bisogno alloggiativo delle fasce più deboli della popolazione, dal momento che vengono messi ogni anno sul mercato circa 600 alloggi, 300 di nuova costruzione e 300 tra quelli già in uso, liberati da utenti precedenti. Pur essendo discreto il numero di alloggi messi a disposizione, è evidente che questi ultimi risultano comunque insufficienti rispetto alle domande presentate, che negli ultimi quattro anni si sono aggirate su una media di 3.500 richieste annue.

Come è stato sottolineato dagli attori privilegiati intervistati, va tenuto presente che non tutte le domande sono state presentate da persone in situazione di grave disagio economico: alcune di queste hanno presentato la domanda solo perché interessate all'integrazione del canone di locazione, richiesta da presentare unitamente a quella per l'alloggio Itea.

Negli alloggi Itea sono presenti soprattutto famiglie dal momento che i criteri di assegnazione tendono ad agevolare i nuclei familiari più numerosi, come afferma il responsabile Itea intervistato:

*... senza ombra di dubbio vi sono più famiglie, i singoli sono pochi anche perché i singoli difficilmente prendono casa Itea. [...] A livello di criteri per riuscire a prendere un alloggio di edilizia residenziale pubblica, essere da soli non aiuta...*

Gli stranieri appaiono ben informati circa le possibilità offerte dagli enti pubblici in ambito alloggiativo, elemento emerso dai questionari somministrati a cittadini stranieri e ribadito anche dal responsabile Itea:

*Vediamo comunque in generale che molti arrivano già ben informati, talvolta molto meglio degli italiani, quindi vuol dire che alle spalle c'è qualcosa, c'è qualche entità all'esterno di Itea che funziona. Che può essere il Servizio politiche sociali, piuttosto che Cinformi, o quant'altro. [...] Informati sicuramente, non mi è mai capitato di trovare qualcuno che arriva qui "vergine", completamente "vergine" sulle informazioni relative alla casa. Allora è più facile che venga qualche italiano a dire, o che ci scriva se possiamo dargli la casa noi, gli altri... Molto spesso gli immigrati vanno all'ente locale dove si fanno le domande.*

Secondo gli intervistati vi è la necessità di trovare dei modi per aprire maggiormente il mercato privato dell'immobile agli stranieri, poiché a loro avviso incrementare maggiormente il lavoro che già sta svolgendo il settore pubblico non risulterebbe la soluzione ideale.

La sfida, secondo gli intervistati, sta piuttosto nell'abbattere i pregiudizi e le diffidenze culturali nei confronti dell'extracomunitario. Le preoccupazioni

maggiori con le quali il locatore si trova a fare i conti non sono di ordine economico ma culturale, le paure principali sono quelle di avere problemi di vicinato, danni all'immobile e di non riuscire ad avere il proprio alloggio libero in tempi brevi.

### 3.2 Sempre più case agli stranieri?

Le nazionalità degli immigrati maggiormente presenti negli alloggi Itea non sono rilevabili poiché né al momento della domanda né al momento dell'assegnazione le persone vengono registrate in base alla loro nazionalità. Fino ad oggi non esiste alcuna banca dati in cui vi sia specificata la nazionalità dell'utente. L'Itea in ogni caso afferma che le nazionalità maggiormente presenti nei suoi alloggi rispecchiano le proporzioni in cui i diversi gruppi nazionali sono presenti tra la popolazione straniera.<sup>2</sup>

*Nel passato la nazionalità veniva non sempre inserita, non solo... cioè magari veniva inserita qui, ma non veniva inserita negli sportelli periferici, quindi il dato non è stato raccolto in modo scientifico da poter essere utilizzato da fare una statistica. Posso dirle che comunque i nuclei prevalenti sono sicuramente i nuclei provenienti dal Marocco, dall'Albania, dal Kosovo, da tutti i paesi poi dell'area quindi Albania, Bosnia [...] poi ci sono i pakistani, gli algerini [...] uno spaccato secondo me della società trentina.*

Purtroppo non è possibile stimare quanti sono attualmente gli alloggi abitati da famiglie extracomunitarie sul totale degli alloggi Itea. Nel passato è stata tentata una stima, basandosi soltanto sul nome e cognome degli utenti, per comprendere quanti fossero gli stranieri presenti negli alloggi pubblici: ne è emerso che gli stranieri sarebbero circa il 25% del totale degli inquilini Itea. Ma a questa stima, ottenuta con una modalità che rischia di renderla poco attendibile e distorta, non è mai stato dato un peso considerevole. L'Itea, infatti, pur non avendo dati concreti su cui basarsi, ritiene che la presenza di immigrati negli alloggi pubblici non abbia raggiunto la percentuale ottenuta con la stima succitata.

*Io vedo che negli ultimi due anni, siccome io firmo tutti i contratti, in questi ultimi due anni ne firmo tantissimi con nomi stranieri, quindi è sicuramente un fenomeno che sta crescendo, è esploso in questi ultimi due anni. [...] Molti di loro sono già cittadini italiani ed entrano nelle gra-*

<sup>2</sup> Per un approfondimento si suggerisce di consultare *L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale 2008*, a cura di M. Ambrosini, P. Boccagni e S. Piovesan (Provincia Autonoma di Trento, Cinformi, 2008).

*duatorie normali. [...] Quindi dirle qual è la percentuale degli extracomunitari in questo momento... guardi se le dico un 15%-20% negli alloggi Itea, probabilmente sovrastimo, ma da qui a non molto ci andiamo tranquillamente vicino.*

La percentuale maggiore delle domande presentate e delle assegnazioni fatte riguarda naturalmente gli italiani, pur essendoci una buona parte, di anno in anno in crescita, di richieste da parte di cittadini extracomunitari, che in ogni caso non implica un aumento delle assegnazioni di alloggi a loro favore: assegnazioni, queste ultime, che rimangono infatti nettamente inferiori rispetto a quelle che hanno interessato cittadini italiani.

*Si sta assegnando anche intorno al 30% di uno stabile ad extracomunitari, cioè praticamente nelle ultime consegne, soprattutto le grandi consegne, proprio vedi che c'è una forte, una bella fetta di alloggi che sono dati ad extracomunitari, cosa che non accadeva fino a 2-3 anni fa. Quindi la grossa massa, se noi guardiamo il fenomeno globalmente, la grossa massa tiene ancora una percentuale bassa, perché è una massa fatta soprattutto da famiglie italiane, ma negli ultimi anni si sta impegnando, quindi se noi dovessimo guardare l'ingresso marginale, quello dell'ultimo momento, quello è sicuramente in crescita.*

Cerchiamo ora di capire se il dato empirico va nella stessa direzione di quanto è stato appena affermato. Come si può notare dalla tabella 1 e dal grafico sottostante, le domande di alloggio presentate da stranieri nel corso degli anni sono andate via via aumentando, come pure le domande complessive, ma quello che spicca maggiormente è la marcata crescita rilevata per il 2007. Si tratta di un aumento dovuto al fatto che per tutto il 2006 e il primo semestre del 2007 è stata sospesa la possibilità di presentare la domanda sia per ottenere alloggi pubblici che le integrazioni sul canone di locazione.

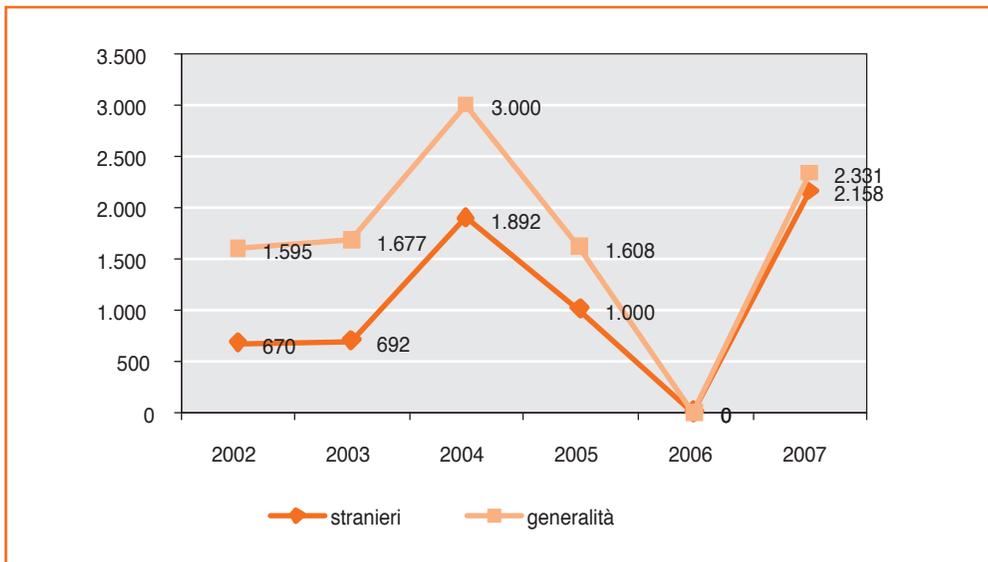
**Tab. 1 - Domande di edilizia pubblica presentate in provincia di Trento dal 2002 al 2007, ripartite per categoria di richiedenti**

	Stranieri		Generalità		Totale	
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
<b>2002</b>	670	29,6	1.595	70,4	2.265	100
<b>2003</b>	692	29,2	1.677	70,8	2.369	100
<b>2004</b>	1.892	38,7	3.000	61,3	4.892	100
<b>2005</b>	1.000	38,3	1.608	61,7	2.608	100
<b>2006</b>	-	-	-	-	-	-
<b>2007*</b>	2.158	48,1	2.331	51,9	4.489	100

\* secondo semestre

Fonte: Servizio Politiche sociali e abitative - PAT

**Fig. 1 - Domande di edilizia pubblica presentate in provincia di Trento dal 2002 al 2007, ripartite per categoria di richiedenti**



Le assegnazioni invece non hanno subito arresti, e si è proceduto alla consegna di alloggi a coloro che avevano presentato la domanda negli anni precedenti il 2006, dal momento che le domande mantengono validità per sei graduatorie consecutive, per un totale di tre anni.

Se osserviamo l'andamento delle assegnazioni a richiedenti extracomunitari sul totale degli alloggi consegnati, notiamo che le proporzioni dal 2002 al

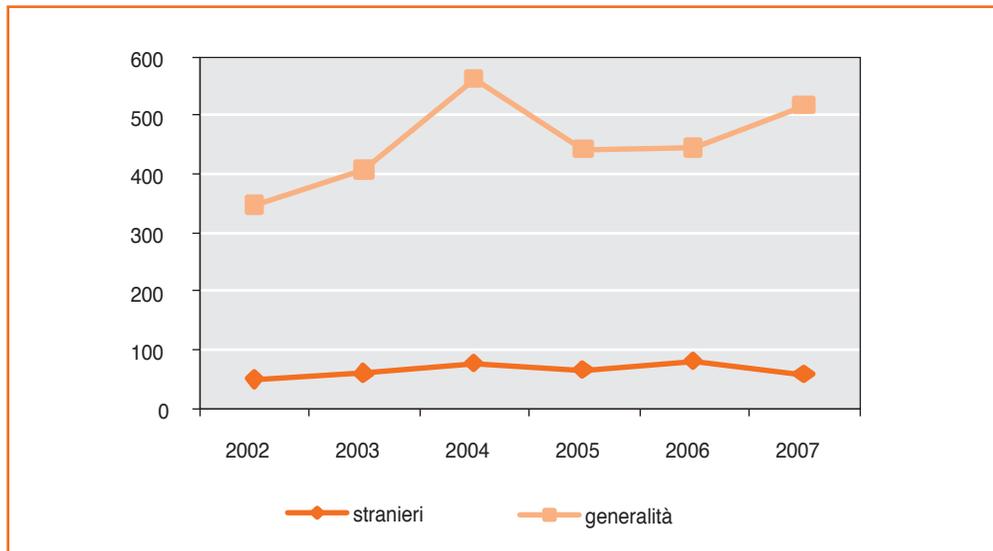
2005 sono rimaste pressoché stabili: in quell'arco temporale, i cittadini extracomunitari hanno beneficiato di una quota di alloggi pari al 12-13% sul totale; nel 2006 questa quota è salita al 15%, per poi scendere al 10% nel 2007.

**Tab. 2 - Assegnazioni di alloggi pubblici in provincia di Trento dal 2002 al 2007**

	Stranieri		Generalità		Totale	
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
<b>2002</b>	50	12,6	348	87,4	398	100
<b>2003</b>	59	12,7	407	87,3	466	100
<b>2004</b>	77	12,0	563	88,0	640	100
<b>2005</b>	66	13,0	443	87,0	509	100
<b>2006</b>	81	15,4	445	84,6	526	100
<b>2007</b>	58	10,1	517	89,9	575	100

Fonte: Servizio Politiche sociali e abitative - PAT

**Fig. 2 - Assegnazioni di alloggi pubblici in provincia di Trento dal 2002 al 2007**



Come abbiamo già avuto modo di sottolineare gli enti locali definiscono annualmente in modo coordinato con la Provincia autonoma di Trento le quote di alloggi Itea da assegnare a cittadini extracomunitari.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nel corso del 2008 gli enti locali delegati hanno assegnato mediamente il 10% di alloggi Itea a cittadini extracomunitari

La definizione di vincoli percentuali mira da un lato a tranquillizzare la popolazione autoctona che lamenta una disparità di trattamento rispetto agli stranieri, che ai loro occhi appaiono favoriti, dall'altro tiene conto della necessità di non poter negare l'accesso ad un bene primario come la casa a cittadini immigrati regolari che arrivano sul nostro territorio per lavorare, e permette dunque agli enti locali di richiedere una quota aggiuntiva di alloggi destinati agli stranieri.

L'intento di limitare l'accesso agli alloggi pubblici ai cittadini extracomunitari innesca peraltro un'altra conseguenza: la necessità di tamponare le situazioni di disagio tramite un altro strumento, quale il contributo al canone di locazione sul mercato libero per gli immigrati che non rientrano tra coloro che ottengono un alloggio Itea. Come si può vedere dalla tabella 3, infatti, quella delle integrazioni ai canoni di locazione è una misura a cui i cittadini stranieri hanno avuto accesso rilevante. Ormai da alcuni anni, la fruizione di questa misura tra gli immigrati è di un ordine di grandezza analogo a quello della generalità della popolazione. Nella lettura del dato, comunque, va prestata una certa attenzione: infatti le nuove categorie di classificazione degli accessi – cittadini UE verso cittadini extra-UE – non permettono, senza ulteriori disaggregazioni, di individuare il peso specifico di gruppi nazionali ormai comunitari, come il rumeno o il polacco.

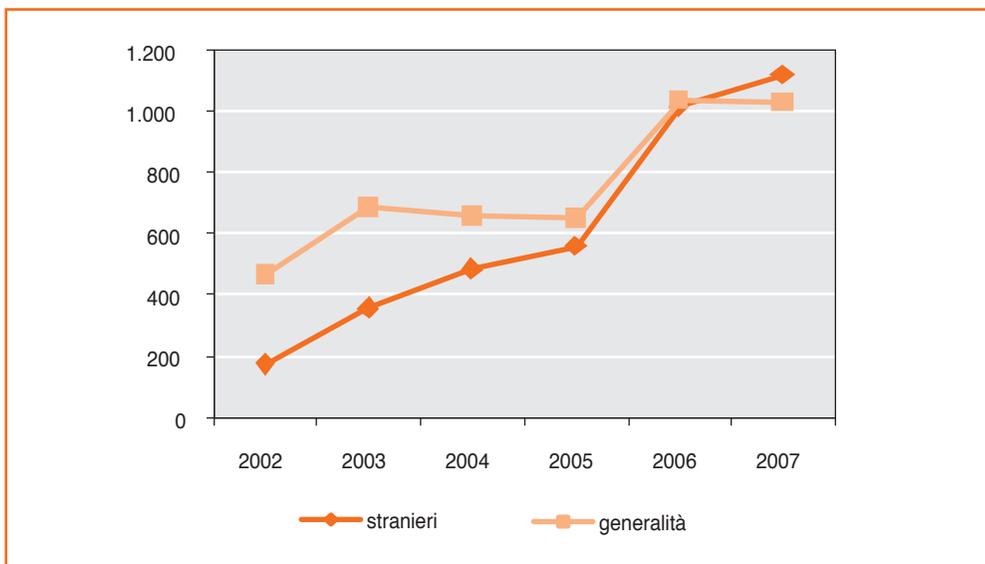
**Tab. 3 - Domande di integrazione del canone di locazione, finanziate in provincia di Trento dal 2002 al 2007, per categoria**

	Generalità	Stranieri	Emigrati trentini	Anziani	Giovani coppie	TOTALE
<b>2002</b>	468	175	-	119	3	765
<b>2003</b>	685	353	-	181	40	1.259
<b>2004</b>	655	482	8	207	52	1.404
<b>2005</b>	648	558	10	187	58	1.461
<b>2006</b>	1.036	1.014	11	188	49	2.298
<b>2007*</b>	1.028	1.118	-	-	-	2.146

Fonte: Servizio Politiche sociali e abitative – PAT

\* Dal 2007 le categorie sono state ridotte a cittadini Ue (generalità) e cittadini extra-Ue (stranieri)

**Fig. 3 – Domande di integrazione del canone di locazione finanziate in provincia di Trento dal 2002 al 2007**



Anche per ciò che riguarda l'accesso al contributo del canone di locazione per gli immigrati extracomunitari gli enti locali delegati definiscono le quote massime di assegnazione.

Questa attualmente è la questione più delicata poiché potrebbe andare ad incidere sulla formazione o meno di situazioni di vero e proprio disagio e di tensione fra le fasce più deboli della popolazione.

### **3.3 Problematiche legate alla gestione del rapporto con utenti immigrati**

Attraverso questa ricerca si è voluto non solo analizzare l'accesso agli alloggi da parte dei cittadini immigrati, ma anche comprendere le eventuali criticità che nascono nella gestione del rapporto con questi utenti, se vi siano problematiche particolari relativamente a questa categoria rispetto a quella degli italiani, se vi siano o meno contrasti tra gli uni e gli altri all'interno dei condomini. Per comprendere tutti questi elementi ci si è rivolti direttamente all'Ufficio del Servizio utenti dell'Itea.

Prima di tutto si è cercato di capire se sussistano particolari criticità per ciò che riguarda l'ambito economico, e dunque se gli inquilini extracomunitari siano più morosi rispetto agli italiani. Rispetto a questa questione, gli intervistati hanno sottolineato il fatto che i problemi economici sono di tipo trasver-

sale, e vanno dunque ad interessare gli inquilini in maniera generale, senza differenze di nazionalità.

*Nel senso che l'utente Itea è un utente che proprio per definizione non è in grado di affrontare la locazione del mercato privato, quindi ha problemi economici, non può essere altrimenti. [...] Normalmente l'utente immigrato ha problemi di ordine economico né più né meno che gli italiani. [...] Né più né meno che gli italiani, in morosità ci cadono loro, extracomunitari, come gli italiani, è un problema trasversale.*

Vi è un'altra problematica che si manifesta in maniera trasversale: ci riferiamo all'abusivismo negli alloggi, cioè la tendenza ad ospitare per periodi particolarmente lunghi amici e parenti senza avere avuto il consenso da parte dell'Itea.

*... abusivismo è un altro dei problemi che crea... che è fonte di conflittualità è l'abusivismo, che è trasversale a tutte le etnie, italiana, extracomunitaria, tutte le nazionalità, cioè... però fra di loro è particolarmente accentuato. Per abusivismo intendo ospitalità non autorizzate, che vuol dire... come dire... loro, un po' perché sono molto solidali se c'è il nipote, il cognato, il fratello in difficoltà "vieni ti ospito", l'ospitalità che da noi deve essere limitata per massimo 90 giorni, poi serve l'autorizzazione [...]il sovraffollamento che si... che ne consegue crea disturbo. Immagini quando in un alloggio di 80 metri girano 15 persone... veda lei... è logico che i disturbi nascono, andirivieni dai corridoi. [...] In generale gli extracomunitari, le famiglie extracomunitarie non importa, dai marocchini ai maghrebini, le ultime lamentele che abbiamo avuto erano per colombiani, quindi è veramente... non puoi dire che sono di quella nazionalità lì. È proprio generalizzato. Probabilmente l'approdo in Italia rappresenta per i parenti un miraggio... "dai che ci proviamo anche noi" arrivano lì e stanno lì finché non trovano un lavoro.*

Il problema, pur venendo attribuito anche a utenti italiani, sembra particolarmente accentuato tra gli inquilini extracomunitari, senza differenze di nazionalità, soprattutto per il funzionamento delle reti amicali e parentali, che rappresentano per gli immigrati, soprattutto nel primo periodo di arrivo in Italia, un appoggio sostanziale di solidarietà e spesso di ospitalità.

A creare le principali criticità all'interno degli alloggi pubblici sarebbero comunque le questioni di ordine culturale, anche se i testimoni privilegiati intervistati all'interno dell'Itea ammettono che si tratta di episodi sporadici, non generalizzabili.

*Allora criticità ce ne sono, è inutile dire che non esistono, del resto lo vediamo e lo sentiamo anche dai media che insomma... di ordine cultu-*

*rale soprattutto. [...] Da noi c'è una netta differenza tra Stato e religione, da loro non c'è, è tutt'uno e quindi chiaramente la religione implica usanze e doveri del buon musulmano che non sempre vanno d'accordo con le nostre regole. [...] Questo fa sì che ad esempio certe tradizioni soprattutto nel periodo del Ramadan, quando loro di giorno non mangiano, pregano e basta, di notte vivono, può provocare dei malintesi, anche se devo dire che non sono frequenti per questa tipologia di comportamento, cioè il disturbo notturno nel periodo di Ramadan non crea grandi problemi. Qualcosa c'è stato, ma proprio sporadico.*

In realtà i problemi maggiori a detta dell'Itea si riscontrano coi nuclei familiari nomadi (e in parte con persone provenienti dal Kosovo), che hanno usanze e una concezione dell'abitare molto diversa rispetto ad altri utenti, soprattutto relativamente alla gestione domestica dell'appartamento, al rispetto delle regole condominiali e degli spazi comuni.

*... poi c'è tutto un mondo a parte su cui potremmo stare qui a parlare un'ora, e sono i nuclei nomadi, perché anche loro per noi sono extracomunitari ed è veramente un mondo a parte. Ecco lì sì le tradizioni culturali fanno una differenza enorme al punto che io, le esprimo un mio giudizio personale, sono arrivata a maturare l'idea che è sbagliato dar loro casa pubblica. [...] Loro dicono: "dammi una roulotte, dammi una roulotte che mi fai solo felice. Datemi i soldi per comprare una roulotte o per avere un campo fatto bene." Questo è quello che loro chiedono, non gli interessa la casa in sé, gli interessa mandare i figli a scuola anche se per alcuni è soltanto l'escamotage per avere i soldi, il sussidio provinciale, per alcuni è sì un traguardo la casa, ma viene usata nello stesso modo in cui si userebbe una roulotte, una appropriazione degli spazi comuni... ahimè... e di qui tutta una valanga di problemi.*

Dalle interviste emerge anche la considerazione che le problematiche di gestione del rapporto con i cittadini extracomunitari non sono particolarmente diverse da quelle che emergono con le famiglie italiane. Anche quando si parla di cittadini maghrebini e di arabi in generale, che rappresentano la componente più alta tra gli inquilini extracomunitari, l'Itea afferma che la loro distanza culturale dalla mentalità italiana non influenza né in senso positivo né in senso negativo i rapporti con gli altri inquilini. Nella grande maggioranza dei casi all'interno dei condomini si è creato un certo equilibrio, e gli utenti tendono a convivere senza che si creino particolari tensioni. In ogni caso è più probabile che sia l'italiano a presentare lamentele piuttosto che un cittadino extracomunitario: se dunque le famiglie extracomunitarie difficilmente si rivolgono all'Itea per lamentarsi a causa dei vicini di casa, dei cattivi rapporti con altre famiglie o per questioni legate alla convivenza con gli altri condo-

mini, una buona parte degli utenti italiani tende a rivolgersi agli sportelli Itea per qualsiasi piccolo contrasto con i vicini.

*... è difficile, è raro trovare conflittualità fra extracomunitari soprattutto se provenienti dallo stesso Stato, difficilmente hai una conflittualità tra una famiglia marocchina e un'altra famiglia marocchina, anzi tendono molto ad aiutarsi loro, sono molto solidali.*

*L'italiano viene e dice ad esempio dell'extracomunitario: "è sempre lì che litiga con la moglie, la mena". È vero eh, il menare la donna è molto, molto diffuso a detta degli... io le dico l'impressione che ho a detta degli italiani, gli italiani dicono che sentono litigi furibondi, dove lei ne prende una carretta, l'italiano protesta, il nucleo marocchino della porta accanto sta zitto. Non protesta mai per queste cose.[...] Abbiamo dovuto proprio agire su situazioni di questo genere più di una volta, proprio invitando anche il nucleo a limitare grida e urla almeno in certe ore della giornata. Non puoi dire altrimenti, perché non puoi entrare nello specifico [...] per noi è molto difficile verificare la veridicità.*

*Io le dico una cosa: tendono tra di loro a risolversi le cose molto più di quanto non facciano gli italiani. L'italiano se sente che quello di sopra, italiano anche lui, gli cammina sulla testa coi tacchetti è qui il giorno dopo e io gli devo risolvere il problema... allora devo dirle con tutta onestà che è molto più facile che siano italiani che per un niente vengono e protestano e vogliono che noi interveniamo contro l'italiano, difficilissimo che questo avvenga fra famiglie extracomunitarie, l'extracomunitario è molto, molto, molto più tollerante... tra di loro soprattutto ma anche verso gli italiani.*

Per quanto riguarda le questioni gestionali legate a inquilini extracomunitari, una delle questioni che nel passato ha creato maggiori difficoltà è stata la richiesta frequente di cambio di alloggio. Le zone richieste solitamente erano, e sono tuttora, soprattutto i grandi centri, come Trento, Rovereto, Riva, Pergine, dove sono presenti i principali servizi, dei quali si può usufruire comodamente.

*Le criticità sono legate ad una concezione della famiglia ancora... tradizionale, sì, arretrata un po'... diciamo così, patriarcale; la donna che deve avere un ruolo molto riservato, comunque molto nascosto, vive all'interno della casa, non ha la macchina, raramente le donne musulmane hanno la macchina, sono in grado di portare i figli a scuola, lo fanno a piedi, usano i mezzi pubblici e da qui tutta una serie di conseguenze che si riflette sulla necessità magari di ottenere un cambio*

*alloggio per avvicinarsi al centro dove i figli seguono la scuola, perché il marito comunque usa la macchina perché deve andare a lavorare nel paesino vicino, quindi lui non c'è per portare i figli a scuola, sennò è sempre lui che si deve fare carico anche di questo e la moglie... le mogli vivono un po' a lato, qui non viene mai nessuna donna musulmana a informarsi, sono sempre gli uomini.*

Talvolta, in ogni caso, le famiglie immigrate tendevano ad accettare in un primo momento alloggi periferici pur di migliorare la loro situazione nell'immediato, per poi richiedere in un secondo tempo il trasferimento verso i centri più grossi della provincia, cosa non più possibile con la nuova normativa, come ci è stato spiegato all'ufficio Edilizia abitativa pubblica del Servizio Politiche sociali e abitative.

*Con il meccanismo della vecchia legge potevi rifiutare e rimanere comunque in graduatoria. [...] Con la nuova si possono fare massimo 2 domande sul territorio provinciale, e comunque in ogni domanda massimo due ambiti, se rifiuti uno di questi due ambiti sei escluso.*

Un aspetto che vale la pena sottolineare è stato quello illustrato dal responsabile dell'Itea intervistato, che alla fine del 2007 ha spiegato che l'Istituto ha in programma dei corsi di "educazione all'abitare" per tutti gli inquilini, rispetto ai quali ha fornito alcune precisazioni.

*Non si sa che effetto avrà. Noi abbiamo fatto altri tipi di attività, di formazione di capiscala, di referenti condominiali, ne abbiamo qualcuno extracomunitario, quindi vuol dire... vede lì c'è proprio l'integrazione, siccome sono persone elette dal basso vuol dire che hanno goduto della stima degli altri, se la sono proprio acquisita, quindi non si può fare di ogni erba un fascio, c'è tantissima brava gente tra di loro. È che qui io vedo solo i problemi, a me arrivano solo i problemi, L'itea... la routine che funziona non la vedi. [...] Questo corso è organizzato su 2 giornate, 2 mattine alle quali si chiede almeno a un membro maggiorenne della famiglia di partecipare. [...] In una prima fase verrà loro spiegato bene il regolamento degli affitti, quindi tutto quello che noi chiamiamo regolamento condominiale, da noi si chiama delle affittanze, è proprio un regolamento di Itea, viene spiegato quello, viene spiegato, vengono spiegate le cose essenziali per vivere bene, dati gli elementi essenziali anche per relazionarsi per tempo con gli uffici, in modo che non ci siano situazioni dalla morosità a disagi a problemi tecnici, tutte queste cose, e si comincia a dare, senza che questo venga vissuto dallo straniero in modo mortificante, a dare indicazione su cosa vuol dire sì avere dei diritti, ma soprattutto dei doveri. Poi ci si conosce prima della consegna,*

*poi c'è la cerimonia della consegna che avviene di lì a un po' e dopo ci si ritrova dopo un mese, e così possiamo ricominciare a vedere cosa c'è stato di problematico, cosa è piaciuto e lì favoriamo il sorgere di una prima assemblea degli inquilini, nella quale si caldeggerà nuovamente l'elezione di referenti condominiali, perché dove ci sono i referenti condominiali si vive meglio.*

Non sappiamo quale sia stato l'esito di questi corsi, ma è indubbio che il dialogo e la possibilità di incontrarsi tutti assieme confrontandosi sono elementi che aiutano ad avvicinare le persone: la conoscenza dell'altro è il primo passo per abbattere pregiudizi e timori.



## **CAPITOLO 4**

### **CONCLUSIONI: EVENTUALI POSSIBILI SOLUZIONI AL PROBLEMA “CASA”**



Se è vero che le politiche abitative italiane occupano uno spazio marginale, e che la loro scarsa incisività si fa ancora più evidente di fronte al fabbisogno di casa degli immigrati, va anche detto che dagli anni '90 ad oggi sono state avviate numerose iniziative a livello regionale, proprio per rispondere al bisogno alloggiativo espresso dagli immigrati. Si tratta di progetti promossi da organizzazioni di terzo settore e del mondo cooperativo, anche con il supporto degli enti locali e del mondo produttivo, che hanno tentato di tamponare la situazione e sopperire in qualche misura alla mancanza di efficaci politiche abitative (Censis 2005 a).

Le iniziative in questione spaziano dalla mediazione dei percorsi di integrazione abitativa, alla gestione di alloggi destinati ad affitto sociale, all'ampliamento (o la ristrutturazione) dell'offerta abitativa "socialmente orientata". Si sono sviluppate in maniera più incisiva nel Nord Italia (Censis 2005 a; Fieri 2008; IRES-Fvg 2006), ma anche in alcune regioni del Centro-Sud sono rintracciabili sperimentazioni di *social housing*.

Le politiche abitative per gli immigrati in Italia si sono così sviluppate in maniera differente da regione a regione, esprimendosi in molteplici forme di sostegno, anche in base alla circostanza per cui le competenze delle politiche abitative sono state trasferite dallo Stato alle regioni, in seguito al decreto legislativo n. 112 del 1998 (Fieri 2008).

Rispetto a quanto il panorama nazionale ha finora saputo progettare, si possono trarre degli spunti interessanti e utili a chi intende lavorare su questo versante.

Le iniziative avviate nelle diverse regioni italiane si possono raggruppare in quattro tipologie principali di intervento:

- servizio di informazione, orientamento e intermediazione per garantire l'accesso degli immigrati all'alloggio, con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della casa;
- 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;
- acquisto, locazione o restauro di immobili da destinare ad immigrati in condizione di bisogno;
- offerta di microprestiti finalizzati a coprire parte delle spese iniziali per l'accesso alla casa quali ad esempio le tre mensilità anticipate, le spese notarili, gli allacciamenti e le imposte, con l'impegno di restituire il prestito tramite rate mensili.

Se ci soffermiamo, ad esempio, su quanto accade in Veneto, possiamo rintracciare numerose iniziative (operazione Casabuona - Padova, Cooperativa

Sociale La casa per gli immigrati - Verona)<sup>1</sup>, tra le quali ricordiamo in particolare quella della “Fondazione la casa”, che opera in tutta la regione promuovendo iniziative e progetti volti a risolvere il disagio abitativo delle famiglie italiane e straniere residenti nel territorio, favorendo l’accesso ad un alloggio dignitoso. La Fondazione in questione opera su vari fronti per riuscire a incrociare domanda e offerta alloggiativa, e infatti propone un sostegno sia in termini economici che sociali. Offre un servizio di consulenza per la ricerca dell’alloggio, e segue gli inquilini in un processo di accompagnamento all’abitare e di intermediazione sociale. Quest’ultimo servizio in particolare viene svolto in collaborazione con l’Agenzia di Intermediazione Sociale all’Abitare (AISA), che – attraverso una rete di sportelli dislocati in quasi tutte le province – offre a chi intende affittare la propria casa un servizio di inserimento abitativo e accompagnamento sociale degli inquilini tramite educatori specializzati che seguono la locazione e si prendono cura dell’immobile e di chi lo occupa.

A questo proposito va ricordato che l’idea di una vera e propria catena di agenzie di intermediazione abitativa è stata suggerita anche per tutto il territorio nazionale in un disegno di legge di iniziativa del Cnel, che ha proposto di istituire un fondo nazionale sperimentale per sostenere tale iniziativa.<sup>2</sup> Le agenzie avrebbero lo scopo di unire e creare una rete tra tutti gli enti pubblici e privati che si occupano di accesso agli alloggi per le fasce deboli della popolazione, svolgendo il ruolo di intermediari con i proprietari presenti sul mercato privato (senza scopo di lucro) e inoltre occupandosi di intermediazione sociale all’abitare.

Ritornando alla “Fondazione la Casa”, va detto che offre un sostegno anche in termini economici concedendo microprestiti finalizzati a coprire parte delle spese iniziali di accesso all’alloggio, assicurazione sui rischi dell’immobile, indennizzo per morosità e garanzie per l’accesso al mutuo.

Spunti interessanti si ritrovano anche in Lombardia, dove sono state promosse iniziative volte alla risoluzione dei maggiori problemi abitativi per le fasce deboli, con particolare attenzione ai lavoratori immigrati, sia a Bergamo con interventi promossi dall’Associazione Casa Amica, sia a Milano dove la Società cooperativa Dar-Casa da anni è impegnata nella ricerca di alloggi dignitosi a basso costo da affittare a tutti i lavoratori (italiani e stranieri) che non possono sostenere i prezzi del libero mercato (Meardi 2005). Dar-Casa opera ristrutturando alloggi di proprietà o alloggi ottenuti in affitto o in comodato da enti pubblici (ALER, Comuni) per poi affittarli ai soci a un canone “moderato”. La società cooperativa inoltre ha raggiunto un accordo con una banca per la concessione di mutui ai soci che hanno intenzione di comprare casa, con garanzia da parte della cooperativa. Dar-Casa inoltre si impegna a promuovere l’integrazione creando, con la collaborazione di altre realtà che

<sup>1</sup> Si rimanda ai materiali del sito: [www.cestim.it/argomenti/01casa/ilmondoincasamia/progetto.htm](http://www.cestim.it/argomenti/01casa/ilmondoincasamia/progetto.htm)

<sup>2</sup> Disegno di legge di iniziativa del Cnel sull’Istituzione delle Agenzie territoriali per l’abitare sociale del 26 giugno 2008.

operano sul territorio, occasioni di conoscenza reciproca tra i soci a cui viene assegnato un alloggio e le persone che vivono nei quartieri, gettando le basi per un rapporto di buon vicinato.

Anche in Emilia Romagna non mancano iniziative interessanti: qui citiamo a titolo di esempio l'esperienza di Cesena, dove opera la "Società per l'affitto", oppure di Parma, dove l'assessorato alle politiche sociali del comune ha promosso la creazione di un "Fondo di garanzia per la locazione degli immigrati", oppure ancora di Ravenna, dove dal 2004 opera la cooperativa "Un tetto per tutti" che gestisce progetti di autocostruzione a cui possono partecipare coloro che si trovano in disagio abitativo, sia italiani che stranieri.<sup>3</sup>

Nel caso trentino, visti i contorni di stabilità e radicamento che è andata acquisendo l'immigrazione, la disponibilità di alloggi per stranieri – e, più ancora, la loro possibilità di accedere al mercato immobiliare in modo non discriminatorio – assume sempre più rilievo.

Possiamo affermare che nell'ambito dell'accesso alla casa per le fasce deboli della popolazione nel corso degli anni, accanto all'area "storica" di intervento riconducibile a iniziative di gestione di alloggi da parte di soggetti privati col supporto di risorse pubbliche, è andata definendosi una gamma di azioni mirate a facilitare il normale accesso degli immigrati al libero mercato immobiliare, attraverso strumenti di garanzia finanziaria. In questo senso possiamo dire che si sta delineando una vera e propria filiera, che tenta di soddisfare un fabbisogno abitativo immigrato che si è fatto, nel corso del tempo, sempre più complesso, articolato e differenziato al proprio interno, e che richiede soluzioni che spazino dalla prima accoglienza all'accesso al mercato immobiliare. Già nel 1990 la Giunta provinciale, con deliberazione n. 15212, disciplinava le modalità per l'assegnazione di contributi per il risanamento e la ristrutturazione, in modo da accrescere la disponibilità di alloggi per far fronte a situazioni di emergenza abitativa degli immigrati (come stabilito dall'articolo 10, comma 3, della L.P. n. 13 del 1990). Con la stessa deliberazione si disciplinavano, inoltre, i criteri per l'assegnazione e il godimento di posti letto temporanei gestiti in convenzione con il privato sociale.

La questione abitativa nel corso degli anni ha però subito notevoli trasformazioni, e negli ultimi anni il fenomeno migratorio ha portato con sé esigenze e bisogni differenti anche in ambito alloggiativo. Oggi non si tratta più di sanare situazioni temporanee e di emergenza, gli interventi pubblici non risultano sufficienti, e appare cruciale facilitare l'accesso degli stranieri al mercato abitativo privato, a condizioni non penalizzanti rispetto agli autoctoni.

La consapevolezza della necessità di promuovere nuove politiche abitative per le fasce più deboli della popolazione (sia trentina che straniera) sembra chiara: nel Piano sociale e assistenziale per la provincia di Trento 2002-2003, infatti, è stata sottolineata l'esigenza di produrre soluzioni di sostegno ai cittadini immi-

<sup>3</sup> Si tratta di un'iniziativa promossa in Umbria nel 2001, poi "esportata" anche a Ravenna.

grati nella fase di accesso alla casa, implementando attività volte ad accrescere la disponibilità di alloggi pubblici, e promuovendo nuove tipologie abitative attraverso l'organizzazione di agenzie sociali per la casa, attività che in parte viene già realizzata dall'Associazione trentina accoglienza stranieri (Atas).

Un presupposto sembra irrinunciabile: lavorare sul versante della sensibilizzazione dell'intera popolazione, al fine di ridurre i pregiudizi e gli stereotipi che portano ad innalzare muri nei confronti degli stranieri, e avvicinare i proprietari immobiliari alla complessità della realtà migratoria tramite percorsi specifici, anche se questo impegno richiede tempi lunghi per produrre risultati. È infatti ormai ben nota la "diffidenza" dei proprietari immobiliari, che rischia di trasformarsi di per sé in una barriera invalicabile, in assenza di interventi di mediazione fiduciaria da parte delle "istituzioni facilitatrici" locali, piuttosto che di singoli cittadini.

Dal riconoscimento del nodo critico di fondo rappresentato dalla difficile accessibilità del mercato immobiliare *tout court*, quando ci sono di mezzo i cittadini stranieri e le loro famiglie, ha tratto spunto, nel corso del 2004, l'avvio dell'associazione Patto Casa, avente lo scopo di facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta sul mercato immobiliare locale, con particolare riferimento alle fasce più vulnerabili della popolazione.

Per ciò che riguarda invece le difficoltà economiche in cui si imbattono le persone immigrate più svantaggiate, un valido spunto di riflessione per affrontare la questione viene offerto da soluzioni già sperimentate in altre parti d'Italia: si tratta di iniziative implementate sia da enti pubblici che privati volte a proporre microprestiti per le spese iniziali di accesso alla casa, microprestiti alimentati da fondi di rotazione che richiedono di restituire il prestito tramite rate mensili.

Nello stesso tempo risulta fondamentale pensare anche alla tutela del proprietario, con servizi utili che possano ridurre i timori e la diffidenza, quali ad esempio la copertura assicurativa sui rischi dell'immobile o i fondi di garanzia da attivare in caso di inadempimento contrattuale per morosità, danneggiamento all'immobile o spese di sfratto, come già sperimentato da Patto Casa. Sarebbe poi utile che anche la normativa si avvicinasse maggiormente alla tutela del proprietario, promuovendo forme contrattuali più flessibili, cercando di soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, agevolando anche coloro che si sono dovuti adattare ad un mercato del lavoro più flessibile, con lavori precari che non danno nessun tipo di garanzia a lungo termine. La legge dovrebbe poi tutelare il locatore assicurando alla scadenza del contratto la liberazione dell'alloggio in tempi brevi, poiché proprio le difficoltà legate allo sfratto sono nodi particolarmente critici, e rendono i proprietari ancora più restii ad affittare. Naturalmente, come è emerso anche dalle interviste fatte agli agenti immobiliari, l'auspicio è quello che tutti questi elementi non vengano attuati singolarmente, ma siano integrativi l'uno dell'altro. Solo in questo modo, cercando di rendere complementare dimensione economica e dimensione culturale, potremo vederne amplificata l'efficacia.

## **APPENDICE**



## QUESTIONARIO SOMMINISTRATO A CITTADINI STRANIERI

Cinformi e Patto Casa stanno svolgendo una ricerca per conoscere la situazione abitativa attuale degli immigrati in Trentino, i fabbisogni di servizi abitativi degli stranieri, le misure di intervento di cui hanno usufruito e le difficoltà trovate nel reperire un alloggio. Questo questionario è rivolto a singoli e famiglie che si rivolgono agli sportelli del Cinformi. Nel ringraziarli per la disponibilità a compilare il questionario, si assicura loro il pieno anonimato.

### Parte I – Dati di fondo

1) Paese di origine.....

2) Sesso                    M         F

3). Quanti anni ha? (indicare gli anni compiuti)

3.1 Fino a 20 anni <input type="checkbox"/>	3.2 Da 21 a 30 anni <input type="checkbox"/>	3.3 Da 31 a 40 anni <input type="checkbox"/>	3.4 Da 41 a 50 anni <input type="checkbox"/>	3.5 Più di 50 anni <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---

4) Da quanto tempo è in Italia?

4.1 Da meno di 1 anno <input type="checkbox"/>	4.2 Da 1 a 3 anni <input type="checkbox"/>	4.3 Da 3 a 5 anni <input type="checkbox"/>	4.4 Da più di 5 anni <input type="checkbox"/>
---	---	---	--

5) Da quanti anni vive in Trentino?

5.1 Da meno di 1 anno <input type="checkbox"/>	5.2 Da 1 a 3 anni <input type="checkbox"/>	5.3 Da 3 a 5 anni <input type="checkbox"/>	5.4 Da più di 5 anni <input type="checkbox"/>
---	---	---	--

6) In quale comune risiede? .....

7) Attualmente è in possesso del permesso di soggiorno?

7.1	Sì, di carta di soggiorno a tempo indeterminato	<input type="checkbox"/>
7.2	Sì, di permesso di soggiorno a tempo determinato	<input type="checkbox"/>
7.3	No	<input type="checkbox"/>
7.4	No, sono cittadino italiano	<input type="checkbox"/>
7.5	Sì, ma sono in attesa di cittadinanza	<input type="checkbox"/>
7.6	No, sono cittadino dell'UE	<input type="checkbox"/>

**8). Da chi è composta attualmente la sua famiglia (anche se nel Paese d'origine)?**

8.1	Sono solo (passa alla domanda 10)	<input type="checkbox"/>
8.2	Marito/ moglie o convivente	<input type="checkbox"/>
8.3	Figli (n°.....)	<input type="checkbox"/>
8.4	Madre	<input type="checkbox"/>
8.5	Padre	<input type="checkbox"/>
8.6	Fratelli – sorelle (n°.....)	<input type="checkbox"/>
8.7	Altri parenti.....	<input type="checkbox"/>

**9) La sua famiglia è con lei in Italia? (se sì, passi alla domanda 11)**

9.1	Sì	<input type="checkbox"/>
9.2	No	<input type="checkbox"/>
9.3	Solo marito/ moglie o convivente	<input type="checkbox"/>
9.4	Solo figli (n°.....)	<input type="checkbox"/>
9.5	Solo madre	<input type="checkbox"/>
9.6	Solo padre	<input type="checkbox"/>
9.7	Solo Fratelli –sorelle (n°.....)	<input type="checkbox"/>
9.8	Altri parenti.....	<input type="checkbox"/>

**10) Ha intenzione di avviare o ha già avviato le pratiche per il ricongiungimento?**

10.1	Sì, della moglie/ marito	<input type="checkbox"/>
10.2	Sì, dei figli (n°.....)	<input type="checkbox"/>
10.3	Sì, di entrambi (n° figli.....)	<input type="checkbox"/>
10.4	Sì, di genitori	<input type="checkbox"/>
10.5	Sì, di altri parenti	<input type="checkbox"/>
10.6	No	<input type="checkbox"/>
10.7	Non so	<input type="checkbox"/>

**11) Intende rimanere stabilmente in Italia?**

11.1	Sì	<input type="checkbox"/>
11.2	No, vorrei rimanere meno di 5 anni	<input type="checkbox"/>
11.3	No, per un periodo di 5-10 anni	<input type="checkbox"/>
11.4	No, anche se per più di 10 anni	<input type="checkbox"/>
11.5	Non so	<input type="checkbox"/>

**12) Titolo di studio**

12.1	Inferiore alla scuola media (ha lasciato gli studi a meno di 14 anni)	<input type="checkbox"/>
12.2	Scuola media (ha studiato fino a 14 anni)	<input type="checkbox"/>
12.3	Diploma (ha studiato fino a 18-19 anni)	<input type="checkbox"/>
12.4	Laurea (ha finito l'università, o diploma superiore)	<input type="checkbox"/>

**13) Lei lavora come.... (una sola risposta)**

13.1	Lavoratore autonomo	<input type="checkbox"/>
13.2	lavoratore dipendente a tempo pieno determinato (stagionale)	<input type="checkbox"/>
13.3	lavoratore dipendente a tempo pieno indeterminato	<input type="checkbox"/>
13.4	lavoratore dipendente a part time determinato (stagionale)	<input type="checkbox"/>
13.5	lavoratore dipendente a part time indeterminato	<input type="checkbox"/>
13.6	lavoratore occasionale (interinale, ecc.)	<input type="checkbox"/>
13.7	Disoccupato/ in attesa di occupazione	<input type="checkbox"/>
13.8	Senza contratto/ non regolare in modo stabile	<input type="checkbox"/>
13.9	Senza contratto/ non regolare instabile	<input type="checkbox"/>
13.10	Casalinga	<input type="checkbox"/>
13.11	Studente	<input type="checkbox"/>

**14) Settore lavorativo (una sola risposta)**

14.1	Industrie	<input type="checkbox"/>	14.7	Altri servizi alle imprese	<input type="checkbox"/>
14.2	Costruzioni e affini	<input type="checkbox"/>	14.8	Ristoranti / alberghi	<input type="checkbox"/>
14.3	Trasporti, movimentazione merci	<input type="checkbox"/>	14.9	Pulizie	<input type="checkbox"/>
14.4	Agricoltura	<input type="checkbox"/>	14.10	Lavoro domestico/di cura (Badante, Colf..)	<input type="checkbox"/>
14.5	Negozi	<input type="checkbox"/>	14.11	Altro (specificare.....)	<input type="checkbox"/>
14.6	Altre attività commerciali	<input type="checkbox"/>			

**Parte II – Abitazione****15) In quante case ha abitato da quando è in Trentino? .....****16) Dove ha alloggiato la prima volta che è arrivato in Trentino?**

16.1	Da amici o parenti	<input type="checkbox"/>
16.2	In un alloggio temporaneo messo a disposizione dalle Associazioni di accoglienza	<input type="checkbox"/>
16.3	In un alloggio del datore di lavoro	<input type="checkbox"/>
16.4	In automobile o camper	<input type="checkbox"/>
16.5	Altro.....	<input type="checkbox"/>

**17) Indichi se ha mai usufruito delle seguenti misure di intervento abitativo (se non ha usufruito passi alla domanda 20)**

17.1	Villa S.ignazio	<input type="checkbox"/>
17.2	Fondazione comunità solidale (Bonomelli, ostelli)	<input type="checkbox"/>
17.3	Casa della giovane	<input type="checkbox"/>
17.4	Atas	<input type="checkbox"/>
17.5	ITEA	<input type="checkbox"/>
17.6	Patto casa	<input type="checkbox"/>
17.7	Altro.....	<input type="checkbox"/>

**18) Per quanto tempo (in giorni) ha usufruito di queste misure e in quale periodo?**

		1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°
18.1	Villa S.ignazio							
18.2	Fondazione comunità solidale (Bonomelli, ostelli)							
18.3	Casa della giovane							
18.4	Atas							
18.5	ITEA							
18.6	Patto casa							
18.7	Altro.....							

**19) E' soddisfatto delle misure d'intervento di cui ha usufruito?**

		MOLTO	ABBASTANZA	POCO	PER NULLA
19.1	Villa S.ignazio				
19.2	Fondazione comunità solidale (Bonomelli, ostelli)				
19.3	Casa della giovane				
19.4	Atas				
19.5	ITEA				
19.6	Patto casa				
19.7	Altro.....				

**20) E' a conoscenza delle possibilità previste dalle leggi trentine per l'edilizia abitativa?**

20.1	Sì	<input type="checkbox"/>
20.2	No (passa alla domanda 24)	<input type="checkbox"/>

**21) Ha mai fatto domanda per avere un alloggio pubblico (ITEA) in affitto?**

21.1	Sì, l'ho ottenuto	<input type="checkbox"/>
21.2	Sì, ma non l'ho ottenuto	<input type="checkbox"/>
21.3	Sì, ho fatto richiesta e spero di ottenerlo prima o poi	<input type="checkbox"/>
21.4	No, non credo di avere la possibilità per ottenerlo	<input type="checkbox"/>
21.5	No, ma mi piacerebbe farlo in futuro	<input type="checkbox"/>
21.6	No, non mi interessa	<input type="checkbox"/>

**21 bis) Se sì è stata ottenuta**Anno    

Comune.....

**22) Ha mai fatto domanda per avere il contributo sull'affitto?**

22.1	Sì, ho ottenuto il contributo	<input type="checkbox"/>
22.2	Sì, ma non l'ho ottenuto	<input type="checkbox"/>
22.3	Sì, ho fatto richiesta e spero di ottenerlo prima o poi	<input type="checkbox"/>
22.4	No, non credo di avere la possibilità per ottenerlo	<input type="checkbox"/>
22.5	No, ma mi piacerebbe farlo in futuro	<input type="checkbox"/>
22.6	No, non mi interessa	<input type="checkbox"/>

**22 bis) Se sì è stato ottenuto**Anno    

Comune.....

**23) Ha mai fatto domanda per acquistare un appartamento con le agevolazioni pubbliche?**

23.1	Sì, ho ottenuto il contributo	<input type="checkbox"/>
23.2	Sì, ma non l'ho ottenuto	<input type="checkbox"/>
23.3	Sì, ho fatto richiesta e spero di ottenerlo prima o poi	<input type="checkbox"/>
23.4	No, non credo di avere la possibilità per ottenerlo	<input type="checkbox"/>
23.5	No, ma mi piacerebbe farlo in futuro	<input type="checkbox"/>
23.6	No, non mi interessa	<input type="checkbox"/>

**23 bis) Se sì è stato ottenuto**Anno    

Comune.....

## Parte III – Abitazione attuale

### 24) Con chi abita attualmente?

24.1	Solo	<input type="checkbox"/>
24.2	Coniuge / convivente	<input type="checkbox"/>
24.3	Figli	<input type="checkbox"/>
24.4	Fratelli	<input type="checkbox"/>
24.5	Genitori, suoceri	<input type="checkbox"/>
24.6	Amici, conoscenti.....	<input type="checkbox"/>
24.7	Altri parenti.....	<input type="checkbox"/>

24 bis Quanti siete? .....

### 25) Quante sono le persone che lavorano in famiglia?

25.1	Una	<input type="checkbox"/>
25.2	Due	<input type="checkbox"/>
25.3	Più di due (spec.).....	<input type="checkbox"/>

### 26) A quanto ammonta il reddito personale/ familiare mensile?

26.1	Non percepisce reddito	<input type="checkbox"/>
26.2	Meno di 300 euro	<input type="checkbox"/>
26.3	300 – 599 euro	<input type="checkbox"/>
26.4	600 – 999 euro	<input type="checkbox"/>
26.5	1000 – 1499 euro	<input type="checkbox"/>
26.6	1500 – 1999 euro	<input type="checkbox"/>
26.7	2000 euro e oltre	<input type="checkbox"/>

### 27) Dove alloggia attualmente?

27.1	In una casa di proprietà (mia o dei miei familiari)	<input type="checkbox"/>
27.2	In una casa (privati) in affitto (da solo e/o con altri familiari)	<input type="checkbox"/>
27.3	In una casa (ITEA) in affitto (da solo e/o con altri familiari)	<input type="checkbox"/>
27.4	Presso parenti, amici o conoscenti ospite non pagante	<input type="checkbox"/>
27.5	In un albergo o pensione a pagamento	<input type="checkbox"/>
27.6	In una struttura di accoglienza	<input type="checkbox"/>
27.7	Altro (spec.).....	<input type="checkbox"/>

### 28) Di quanti locali è composta la casa in cui abita (escluso il bagno)?

28.1	Una stanza	<input type="checkbox"/>
28.2	Due stanze	<input type="checkbox"/>
28.3	Tre stanze	<input type="checkbox"/>
28.4	Quattro stanze	<input type="checkbox"/>
28.5	Oltre quattro stanze	<input type="checkbox"/>

**29) Se in affitto, quali sono state le difficoltà che ha riscontrato nel reperire un alloggio in Trentino?**

*Ci indichi se le seguenti affermazioni, per lei, sono **vere** oppure **false**:*

		VERO	FALSO	NON SO
29.1	i costi degli affitti sono troppo alti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.2	la cifra per la garanzia iniziale è troppo elevata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.3	i proprietari non affittano a stranieri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.4	i proprietari richiedono garanzie da parte di cittadini italiani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.5	le abitazioni disponibili sono troppo lontane dal posto di lavoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.6	gli appartamenti sono troppo piccoli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.7	l'affitto non viene registrato regolarmente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.8	gli appartamenti sono troppo degradati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.9	Altro (spec.).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**30) Chi l'ha aiutata a reperire alloggio?**

30.1	un parente o un amico del mio Paese	<input type="checkbox"/>
30.2	persone amiche italiane	<input type="checkbox"/>
30.3	un'Agenzia immobiliare	<input type="checkbox"/>
30.4	il datore di lavoro	<input type="checkbox"/>
30.5	un'associazione di assistenza agli immigrati	<input type="checkbox"/>
30.6	un Ente religioso	<input type="checkbox"/>
30.7	il Comune o altro Ente pubblico	<input type="checkbox"/>
30.8	Altri (spec.).....	<input type="checkbox"/>

**31) Secondo lei esistono differenze tra uomini e donne nel favorire/ sfavorire la ricerca di una casa?**

31.1	Sì, gli uomini sono favoriti rispetto alle donne	<input type="checkbox"/>
31.2	Sì, le donne sono favorite rispetto agli uomini	<input type="checkbox"/>
31.3	No, è indifferente	<input type="checkbox"/>
31.4	Non so	<input type="checkbox"/>

**32) Secondo lei esistono nazionalità che hanno più difficoltà di altre nella ricerca di una casa?**

32.1	Sì (spec.).....	<input type="checkbox"/>
32.2	No, è indifferente	<input type="checkbox"/>
32.3	Non so	<input type="checkbox"/>

**33) Secondo la sua esperienza i trentini sono contrari ad affittare le case agli immigrati?**

33.1	Molto	<input type="checkbox"/>
33.2	Abbastanza	<input type="checkbox"/>
33.3	Poco	<input type="checkbox"/>
33.4	Per nulla	<input type="checkbox"/>
33.5	Non so	<input type="checkbox"/>

**34) Ritieni che la sua attuale situazione abitativa sia adeguata alle sue esigenze?**

34.1	No, per niente	<input type="checkbox"/>
34.2	Solo provvisoriamente finché non ne trovo una meno cara	<input type="checkbox"/>
34.3	Solo provvisoriamente finché non ne trovo una più confortevole	<input type="checkbox"/>
34.4	Sì, la considero adeguata alle mie attuali esigenze	<input type="checkbox"/>
34.5	Sì, la considero una sistemazione definitiva	<input type="checkbox"/>
34.6	Altro (spec.).....	<input type="checkbox"/>

**35) Sta attualmente cercando di cambiare casa (sistemazione alloggiativa diversa dall'attuale)? (se no passa alla domanda 38)**

35.1	Sì	<input type="checkbox"/>
35.2	No	<input type="checkbox"/>

**36) Se sì:**

36.1	In affitto	<input type="checkbox"/>
36.2	Di proprietà	<input type="checkbox"/>

**37) Se sì, perché sta cercando casa? Ci indichi se le seguenti affermazioni, per lei, sono vere oppure false:**

		VERO	FALSO	NON SO
37.1	Lo spazio è insufficiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.2	La casa è in cattive condizioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.3	La zona non è servita dai mezzi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.4	Nella zona non ci sono asili per bambini	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.5	Ho ricevuto lo sfratto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.6	Cattivi rapporti con i vicini di casa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.7	Cattivi rapporti con il proprietario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.8	Le spese d'affitto sono troppo alte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.9	Le spese condominiali sono troppo alte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.10	Per avere uno spazio indipendente (per me o per la mia famiglia)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.11	Per avvicinarmi al luogo di lavoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.12	Altro (spec.).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**38) Il canone di affitto/mutuo che deve pagare secondo lei è:**

38.1	Troppo alto: ho difficoltà a pagarlo	<input type="checkbox"/>
38.2	Alto ma riesco a pagarlo senza difficoltà	<input type="checkbox"/>
38.3	Adeguate: riesco a pagarlo senza difficoltà	<input type="checkbox"/>
38.4	Non pertinente, non pago affitto/mutuo	<input type="checkbox"/>
38.5	Altro (spec.).....	<input type="checkbox"/>

**39) Quanto spende di affitto/ mutuo al mese?**

**40) Sarebbe disposto a spostarsi da comune dove attualmente risiede?**

40.1	Sì, ad una distanza fino a 40 Km	<input type="checkbox"/>
40.2	Sì, ad una distanza oltre i 40 km	<input type="checkbox"/>
40.3	No	<input type="checkbox"/>

**41) Se alloggia in una casa in affitto intende acquistarne una in futuro?**

41.1	Sì	<input type="checkbox"/>
41.2	No	<input type="checkbox"/>
41.3	Non so.....	<input type="checkbox"/>

**42) Ha mai provato a fare richiesta di mutuo per l'acquisto di una casa, presso una banca?**

42.1	sì, per acquistare una casa nel mio Paese	<input type="checkbox"/>
42.2	sì, per acquistare una casa in Italia	<input type="checkbox"/>
42.3	no, ma mi piacerebbe farlo in futuro	<input type="checkbox"/>
42.4	no, non mi interessa farlo	<input type="checkbox"/>

**43) Se vive in una casa di proprietà l'ha acquistata:**

43.1	con un mutuo in banca	<input type="checkbox"/>
43.2	pagando tutto con propri mezzi	<input type="checkbox"/>
43.3	pagando con l'aiuto di parenti o amici	<input type="checkbox"/>
43.4	altro	<input type="checkbox"/>

***La ringraziamo molto della collaborazione!***

## TRACCIA DI INTERVISTA IN PROFONDITÀ - AGENZIE IMMOBILIARI

1. Qual è, a suo giudizio, il panorama attuale dell'immigrazione nel contesto trentino?
2. Mi potrebbe indicare in che zona/area del comune opera la sua agenzia?
3. Mi potrebbe indicare che tipo di immobili tratta la sua agenzia?

### Affitto

4. La clientela straniera è rilevante? Molti extracomunitari si rivolgono alla Sua agenzia?
5. Mi sa dire quanti contratti d'affitto con extracomunitari ha stipulato la sua agenzia nel corso dell'anno?
6. Una quantità maggiore o minore rispetto all'anno precedente? Per voi è più semplice riuscire a trovare alloggio ad un extracomunitario se questo gode di garanzie da parte di italiani?
7. Quanti sono stati i contratti di locazione stipulati rispetto alle richieste?
8. Si ricorda la nazionalità degli acquirenti?
9. Si ricorda in quali zone maggiormente si sono stabiliti? Già popolate da extracomunitari?
10. In che tipo di abitazioni si sono sistemati? Dimensioni dell'abitazione....

### Acquisto

11. Nel corso dell'anno, la sua agenzia ha seguito contratti di compravendita con cittadini extracomunitari?
12. Mi sa dire quanti contratti di compravendita con extracomunitari ha stipulato la sua agenzia nel corso dell'anno? In quantità maggiore o minore rispetto all'anno precedente?
13. Si ricorda la nazionalità degli acquirenti?
14. E' a conoscenza di quali erano le condizioni abitative dell'immigrato prima dell'acquisto?
15. Hanno acquistato prevalentemente in città o in piccoli comuni? Dove? In periferia? Valli....
16. Si sono insediati in zone già popolate da extracomunitari? Ricorda che comunità sono presenti in queste zone?
17. Che tipo di abitazione hanno acquistato prevalentemente?
18. Quali sono le dimensioni medie (in m<sup>2</sup>) dell'alloggio acquistato?
19. In media, qual è lo stato dell'abitazione acquistata dagli extracomunitari?
20. Qual è stata la motivazione principale dell'acquisto?
21. Qual è stata la modalità di acquisto?

### Utenti

22. Gli utenti hanno espresso particolari esigenze legate alla cultura di appartenenza (es. gli induisti hanno l'esigenza, per motivi religiosi, di avere le cucine separate dalle altre stanze)?
23. Quali sono i servizi principalmente richiesti in prossimità dell'abitazione cercata?
24. Gli affitti sono troppo alti per le possibilità economiche degli extracomunitari?
25. L'impossibilità di dare garanzie è uno dei problemi cruciali per l'utente immigrato?
26. Gli utenti hanno difficoltà ad accedere al mercato immobiliare? Accesso al credito?
27. Gli utenti hanno difficoltà ad uniformarsi alle regole della convivenza condominiale e di buon vicinato?

## **Proprietari**

28. Le eventuali motivazioni che spingono i proprietari di case ad escludere gli immigrati dai loro affari sono prevalentemente di ordine culturale o di ordine economico? (problematiche con i vicini, lavoro precario, pagamenti non regolari)
29. Pregiudizi o giudizi ricavati da esperienze vissute?
30. Molte persone che si rivolgono alla sua agenzia per affittare un alloggio rifiutano o pongono vincoli rispetto al cittadino extracomunitario?
31. Secondo lei i proprietari tendono a richiedere affitti più alti agli utenti extracomunitari? Se sì per quali motivi secondo il suo punto di vista?
32. Vi è più disponibilità ad affittare ad un uomo o ad una donna?
33. Ha mai notato differenze per ciò che riguarda le diverse nazionalità?

## **Soluzioni**

34. E' a conoscenza che esiste un'Associazione PATTO CASA per garantire i proprietari che affittano a famiglie immigrate o non abbienti da eventuali insolvenze? Ritiene che questa garanzia possa convincere i proprietari degli immobili ad affittare anche a famiglie extracomunitarie?
35. Ha qualche suggerimento o proposta da fare per rendere più semplice l'accesso all'abitazione da parte degli immigrati? Per facilitare i rapporti tra utente e proprietario.

## TRACCIA DI INTERVISTA IN PROFONDITÀ - UPPI

1. La clientela straniera sul mercato dell'immobile sta diventando rilevante negli ultimi anni? Secondo Lei rispetto al passato è in continuo aumento?
2. Mi sa dire se tra i proprietari che si rivolgono alla Vostra Associazione sono molti coloro che hanno affittato ad extracomunitari?
3. Una quantità maggiore o minore rispetto all'anno precedente?
4. Mi saprebbe dire quali sono le nazionalità extracomunitarie che trovano con maggiore facilità una casa in affitto?
5. Si ricorda in quali zone maggiormente si sono stabiliti? Già popolate da extracomunitari?
6. In che tipo di abitazioni si sono sistemati? Dimensioni dell'abitazione....
7. Come Associazione vi trovate spesso a dover risolvere problemi dovuti ad inquilini extracomunitari?
8. Secondo la Sua visione, e per la Sua conoscenza, sono molte i proprietari di un alloggio che si rifiutano di affittare o pongono vincoli rispetto al cittadino extracomunitario?
9. Le eventuali motivazioni che spingono i proprietari di case ad escludere gli immigrati dai loro affari sono prevalentemente di ordine culturale o di ordine economico? (problematiche con i vicini, lavoro precario, pagamenti non regolari)
10. Pregiudizi o giudizi ricavati da esperienze vissute?
11. Secondo lei i proprietari tendono a richiedere affitti più alti agli utenti extracomunitari? Se sì per quali motivi secondo il suo punto di vista?
12. Vi è più disponibilità ad affittare ad un uomo o ad una donna?
13. Ha mai notato differenze per ciò che riguarda le diverse nazionalità?
14. Gli inquilini esprimono particolari esigenze legate alla cultura di appartenenza (es. gli induisti hanno l'esigenza, per motivi religiosi, di avere le cucine separate dalle altre stanze)?
15. Quali sono i servizi principalmente richiesti dagli inquilini in prossimità dell'abitazione cercata?
16. Gli affitti sono troppo alti per le possibilità economiche degli extracomunitari?
17. L'impossibilità di dare garanzie è uno dei problemi cruciali per l'utente immigrato?
18. Gli utenti hanno difficoltà ad accedere al mercato immobiliare? Accesso al credito?
19. Gli utenti hanno difficoltà ad uniformarsi alle regole della convivenza condominiale e di buon vicinato?
20. I proprietari lamentano spesso problemi causati dall'inquilino straniero con i vicini di casa?

### Soluzioni

21. E' a conoscenza che esiste un'Associazione PATTO CASA per garantire i proprietari che affittano a famiglie immigrate o non abbienti da eventuali insolvenze? Ritiene che questa garanzia possa convincere i proprietari degli immobili ad affittare anche a famiglie extracomunitarie?
22. In alcune regioni di Italia sono stati promossi dei corsi di "educare all'abitare" per cittadini stranieri? Secondo Lei potrebbe essere una soluzione valida?
23. Ha qualche suggerimento o proposta da fare per rendere più semplice l'accesso all'abitazione da parte degli immigrati? Per facilitare i rapporti tra utente e proprietario. Per tutelare maggiormente il proprietario.

## TRACCIA DI INTERVISTA IN PROFONDITÀ - UFFICIO EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

### Dati tecnici :

- quanti cittadini extracomunitari hanno fatto richiesta per un alloggio ITEA (e integrazione al canone d'affitto) nel corso degli ultimi anni (2002-2007)
  - Quanti l'hanno ottenuto sulle domande dell'ultimo anno (sia integrazione che alloggio)
  - Negli alloggi ITEA, per ciò che riguarda gli extracomunitari, vi sono più famiglie o singoli e in quali percentuali
  - Quali sono le prime 5 nazionalità degli immigrati maggiormente presenti negli alloggi ITEA
- 
1. Può tracciare un quadro delle attuali politiche abitative per gli stranieri su scala provinciale, con le luci e le ombre che queste presentano?
  2. Nelle forme attuali di implementazione di tali politiche, che giudizio dà dello stato dei rapporti tra soggetti pubblici e privati?
  3. Quali sono i meccanismi e i criteri di accesso degli immigrati all'edilizia abitativa provinciale?
  4. I cittadini extracomunitari a suo avviso riescono ad accedere facilmente alle informazioni riguardo all'edilizia pubblica?
  5. Esiste una struttura di supporto e adeguata informazione per agevolare l'immigrato nella presentazione delle domande?
  6. Può spiegare brevemente la scelta di una graduatoria separata italiani – stranieri per l'assegnazione degli alloggi ITEA?
  7. Rispetto alle attuali forme di disagio abitativo degli immigrati, quale ritiene sia l'efficacia di tali meccanismi? Ci sono dei problemi che rimangono aperti? Se sì, quali possono essere gli strumenti e le strategie per affrontarli?
  8. Quanti ritiene siano stati, nel corso degli anni, i cittadini stranieri che hanno avuto accesso all'edilizia popolare, o ad altre forme di aiuto per l'alloggio? In che modo ciò è avvenuto?
  9. Quali sono le zone della provincia maggiormente richieste dagli immigrati?
  10. L'alloggio periferico è appetibile?
  11. Esistono casi di rifiuto? Sono frequenti?
  12. Ha qualche suggerimento o proposta da fare per rendere più semplice l'accesso all'abitazione da parte degli immigrati? Secondo lei c'è la necessità di un ulteriore sforzo da parte delle politiche sociali o è arrivato il momento di incanalare le risorse per potenziare il mercato immobiliare privato?

## TRACCIA DI INTERVISTA IN PROFONDITÀ - ITEA

1. I cittadini extracomunitari a suo avviso riescono ad accedere facilmente alle informazioni riguardo all'edilizia pubblica?
2. Può tracciare un quadro delle criticità che emergono tra gli utenti immigrati? Si tratta di problematiche prevalentemente di ordine culturale o di ordine economico?
  - esiste morosità nel pagamento dei canoni e se sì si pronunciano molte revoche?
  - esistono situazioni di criticità nell'utilizzo degli alloggi provocate dal mancato rispetto del Regolamento delle affittanze
  - esiste abusivismo, nel senso di ospitalità non autorizzata
3. Vi trovate spesso a dover gestire incomprensioni che nascono tra inquilini immigrati e inquilini italiani? Vi sono conflitti anche tra gli stessi stranieri, magari di diverse nazionalità?
4. Quali sono le zone della provincia maggiormente richieste dagli immigrati?
5. L'alloggio periferico è appetibile?
6. Esistono casi di rifiuto? Sono frequenti?
7. Esiste forte richiesta di mobilità?
8. Esiste corrispondenza tra domicilio ITEA e luogo di lavoro? (pendolarismo)
9. L'ampiezza degli alloggi ITEA offre sufficienti opportunità per gli extracomunitari? (famiglie numerose)
10. Ha qualche suggerimento o proposta da fare per rendere più semplice l'accesso all'abitazione da parte degli immigrati? Secondo lei c'è la necessità di un ulteriore sforzo da parte delle politiche sociali o è arrivato il momento di incanalare le risorse per potenziare il mercato immobiliare privato?

## **BIBLIOGRAFIA**

- Ambrosini M. (2005), *Sociologia delle immigrazioni*, Bologna, Il Mulino.
- ANCAB-CRESME (a cura di) (2006), *La questione abitativa e il mercato casa in Italia 2006. Secondo rapporto annuale ANCAB-CRESME*.
- ARES (a cura di) (2000), *I colori delle case. Primo rapporto sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia*, Roma, Malatempora.
- Asal, Coop. La casa, Ics, Lunaria (a cura di) (2001), *Affittarsi a tutti? Inchiesta sul disagio abitativo degli immigrati in Italia*, Asal.
- Baldini M. (2008), *La politica sociale per la casa: una comprensibile sottovalutazione*. In L.Guerzoni (a cura di), *La riforma del welfar. Dieci anni dopo la Commissione Onofri*, Bologna, Il Mulino.
- Borzaga C., Covi L. e Renzetti E. (1993), *L'immigrazione extracomunitaria in provincia di Trento*, in "Studi emigrazione", a. XXX, n. 110, pp. 194-219.
- Bragato S., Canu R. (2003), *Le dinamiche residenziali di italiani e immigrati nel Veneto. Un confronto attraverso i sistemi locali del lavoro*. In Sciortino C., Colombo A. (a cura di), *Stranieri in Italia. Un'immigrazione normale*, Bologna, Il Mulino.
- Caritas/Migrantes (2005-2008), *Immigrazione. Dossier statistico*, Roma, IDOS.
- Censis (a cura di) (2005a), *Le politiche abitative per gli immigrati in Italia*, Roma.
- Censis (a cura di) (2005b), *Attività di monitoraggio delle politiche abitative realizzate o in corso di realizzazione in favore degli immigrati nelle regioni del Centro Nord*, Roma.
- Censis (a cura di) (2005c), *Il futuro dell'immobiliare. Settimo rapporto Censis Casa Monitor*, Roma.
- Censis- Fondazione BNC (2000), *Le paure degli italiani. Criminalità e offerta di sicurezza*, Roma.
- Ciniformi – Provincia Autonoma di Trento (2002-2005), *L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale*, a cura di M. Ambrosini e P. Boccagni, Trento.
- Ciniformi – Provincia Autonoma di Trento (2006-2008), *L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale*, a cura di M. Ambrosiani, P. Boccagli e S. Piovesan, Trento.
- Comitato oltre il razzismo (a cura di) (2000), *Casa, lavoro, istruzione: azioni per l'uguaglianza*, Torino.
- COSES - VENETO LAVORO Osservatorio & Ricerca (a cura di) (2008), *Dal disagio abitativo al mercato privato dell'abitazione: i nuovi termini della questione casa-immigrati*.
- Decimo F., Sciortino G. (2006), *Reti migranti*, Bologna, Il Mulino.
- F.I.M.A.A. Trentino (2009), *Guida casa 2009*, Trento, Curcu & Genovese.

FIERI (a cura di) (2008), *Immigrazione e politiche abitative. Modelli di governance a livello locale*, Torino.

Fondazione ISMU (2006), *Undicesimo rapporto sulle migrazioni 2005*, Milano, Angeli.

Imperadori L. (a cura di) (2004), *Risultati questionario sull'accesso all'abitazione dei lavoratori immigrati*, Trento.

IRES-Fvg (a cura di) (2006), *Indagine sui fabbisogni di servizi abitativi degli immigrati*, Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Struttura stabile per gli immigrati.

ISTAT (1991), *Gli immigrati presenti in Italia: una stima per l'anno 1989*, Roma.

ISTAT (1993), *La presenza di stranieri in Italia: una prima analisi dei dati censuari*, Roma.

ISTAT (1998), *La presenza di stranieri in Italia negli anni '90*, Roma.

ISTAT (2004), *La presenza di stranieri in Italia: caratteristiche sociodemografiche*, Collana informazioni, Roma.

ISTAT (2005), *Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari 14° censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001*, Roma.

Meardi Paola (2005), *Gli stranieri per casa, storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano.

Minelli R. A. (2004), *La politica per la casa*, Bologna, Il Mulino.

Provincia Autonoma di Trento - Servizio relazioni pubbliche (1996), *La presenza straniera in provincia di Trento: attività di monitoraggio per il periodo: 1993-1994*, Trento.

Scenari immobiliari (a cura di) (2007), *Osservatorio Nazionale Immigrati e Casa, Rapporto 2007*.

Zincone G. (a cura di) (2000), *Primo rapporto sulla integrazione degli immigrati in Italia*, Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, Bologna, Il Mulino.

Zincone G. (a cura di) (2001), *Secondo rapporto sulla integrazione degli immigrati in Italia*, Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, Bologna, Il Mulino.

[www.censis.it](http://www.censis.it)

[www.cestim.it](http://www.cestim.it)

[www.cinformi.it](http://www.cinformi.it)

[www.cnel.it](http://www.cnel.it)

[www.edilizia.provincia.tn.it](http://www.edilizia.provincia.tn.it)

[www.fondazione Nordest.net](http://www.fondazione Nordest.net)

[www.ismu.org](http://www.ismu.org)

[www.istat.it](http://www.istat.it)

[www.stranieriinitalia.it](http://www.stranieriinitalia.it)

Finito di stampare  
nel mese di maggio 2009  
Tecnolito Grafica - Trento