



Progetto co-finanziato dall'Unione Europea

## FONDO ASILO MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (FAMI) 2014-2020

Obiettivo nazionale 2: Integrazione- Obiettivo specifico 2: Integrazione/Migrazione Legale  
IMPACT VENETO – Integrazione dei Migranti con Politiche e Azioni Coprogettate sul Territorio (PROG-2415)



# Tavolo tematico regionale sull'accesso alla casa per cittadini stranieri

*co-organizzato da luav e Veneto Lavoro*



Report a cura di Giovanna Marconi, Eriselda Shkopi e Flavia Albanese

(Università luav di Venezia - Cattedra UNESCO SSIIM)

## Tavolo tematico regionale sull'accesso alla casa per cittadini stranieri

Il primo **Tavolo tematico regionale sull'accesso alla casa per cittadini stranieri** si è tenuto il 6 giugno 2022 presso l'Università luav di Venezia, co-organizzato dalla Cattedra Unesco SSIIM e da Veneto Lavoro, nell'ambito del progetto IMPACT-Veneto.

Hanno partecipato al tavolo 59 persone di cui 40 operatori/trici del terzo settore e 19 di enti pubblici.

Il Tavolo ha rappresentato una preziosa occasione di dialogo tra differenti attori che si occupano di inclusione abitativa dei migranti. Nel tavolo sono confluiti gli esiti del ciclo di webinar "La condizione abitativa delle persone migranti in Veneto: nuove sfide e pratiche inclusive" organizzato dalla Cattedra Unesco SSIIM dell'Università luav di Venezia e le questioni emerse dai sette tavoli provinciali organizzati da Veneto Lavoro. Gli obiettivi principali sono stati: presentare i risultati delle ricerche realizzate dalle ricercatrici dello IUAV sul tema "migranti e accesso alla casa"; condividere i temi dibattuti nei webinar e le questioni emerse dai tavoli provinciali; dialogare sulle sfide dell'inclusione abitativa; promuovere una piattaforma di riflessione e scambio permanente tra gli attori per garantire un più equo accesso alla casa e co-progettare territori più inclusivi.

**Il programma è stato così strutturato:**

### **MATTINA - SEMINARIO**

#### **09.30-12.00 > ALCUNI PUNTI DI VISTA DA PARTE...**

##### **... della ricerca scientifica**

Le ricerche in corso (Cattedra SSIIM) - Giovanna Marconi (Università luav di Venezia)

La ricerca sul Veneto: una restituzione - Eriselda Shkopi (Università luav di Venezia)

Le persone senza fissa dimora: iscrizione anagrafica e accesso ai servizi abitativi - Laura Prando (Avvocato di Strada ODV - Verona, Università degli Studi di Verona)

I temi emersi dal ciclo di webinar - Flavia Albanese (Università luav di Venezia)

##### **... dei Sindacati degli inquilini**

Interventi e azioni per la tutela del diritto alla casa - Michele Brombin (SUNIA)

##### **... del Terzo settore**

Come valorizzare le pratiche promosse dal privato sociale in un'ottica di sistema - Maurizio Trabuio (Fondazione La Casa onlus)

##### **... degli esperti di diritto**

Contrastare le discriminazioni (anche istituzionali) nell'accesso alla casa - Alberto Guariso (ASGI)

#### **12.15-13.20 > VERSO UN TAVOLO PERMANENTE SULLA QUESTIONE ABITATIVA**

Ragioni e prospettive del tavolo tematico - Primi esiti emersi dal "Progetto IMPACT - Animazione territoriale - Carlotta Giordani (Veneto Lavoro)

#### **Le buone pratiche intercettate durante i tavoli provinciali:**

Il ruolo del Terzo Settore nel facilitare l'accesso alla casa per i cittadini stranieri, anche attraverso il recupero del patrimonio abitativo pubblico e privato - Renato Ferraro (SOS Casa di Villafranca)

La ricerca della casa per gli stranieri: l'esperienza dello sportello del Comune di Vicenza - Cosimo Guasina (Comune di Vicenza, progetto IMPACT)

Comunicare per abitare: la mediazione interculturale come strumento di accesso alla casa - Francesca De Luca (Cooperativa sociale Di tutti i colori)

### **POMERIGGIO - WORKSHOP PARTECIPATIVO**

#### **14.30 - 16.00 lavori di gruppo**

I partecipanti sono divisi in gruppi di lavoro finalizzati alla co-progettazione su 3 temi:

1. Accompagnamento all'abitare

2. Accesso al mercato privato della casa - intermediazione abitativa

3. Il recupero del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) non utilizzato in sinergia con il terzo settore

#### **16.00 - 17.00 - Restituzione in plenaria**

## ALCUNI PUNTI DI VISTA DA PARTE...

### ...della ricerca scientifica

#### Le ricerche in corso (Cattedra SSIIM)

**Giovanna Marconi**, coordinatrice della Cattedra Unesco SSIIM-IUAV, apre il tavolo ricordando che si tratta del punto di arrivo dei tavoli tematici provinciali e del ciclo di webinar sulla condizione abitativa delle persone migranti in Veneto, ma potrebbe anche essere un punto di partenza per un tavolo permanente sull'accesso alla casa per cittadini stranieri. Il tema è sempre più rilevante, sia per coloro che escono dai progetti di accoglienza ma anche per coloro che vivono sul territorio da diversi anni.

Viene evidenziato come la **precarietà abitativa** sia spesso un diretto effetto della precarietà economica (il rischio di insolvenza, l'inaccessibilità dei canoni di locazione e dei mutui) e sia spesso influenzata anche da elementi esogeni quali la crisi economica, la pandemia e ora anche la guerra in Ucraina. Per i cittadini stranieri le **barriere** però aumentano, a causa delle **discriminazioni** spesso anche istituzionali, che toccano le persone con background migratorio seppure in misura variabile.

Viene introdotto il programma della giornata. La prima parte prevede alcuni punti di vista sul tema dell'accesso alla casa per cittadini stranieri da parte della ricerca scientifica, dei Sindacati degli inquilini, del Terzo Settore e di esperti di diritto. La seconda prevede invece alcuni interventi relativi alle sfide e alle buone pratiche per l'accesso alla casa intercettate durante i tavoli provinciali organizzati da Veneto Lavoro nei mesi precedenti.

Il pomeriggio si terrà il workshop partecipativo. Divisi in tre gruppi, i partecipanti discuteranno – nell'ottica di una futura co-progettazione – i tre temi **1) Accompagnamento all'abitare; 2. Accesso al mercato privato della casa - intermediazione abitativa; 3) Il recupero del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) non utilizzato in sinergia con il terzo settore.**

#### La ricerca sul Veneto: una restituzione

**Eriselda Shkopi**, ricercatrice della Cattedra Unesco SSIIM-IUAV, presenta gli esiti della ricerca su **barriere e buone pratiche sul territorio**, realizzata attraverso interviste a esperti e operatori sul territorio che hanno riportato la loro esperienza nel rispondere ai bisogni abitativi delle persone con background migratorio. Le problematiche emerse a livello regionale sono chiaramente rappresentative di problemi strutturali di scala nazionale: **insufficienza strutturale dell'edilizia residenziale pubblica; discriminazioni** nell'accesso alla casa tanto nel pubblico quanto nel mercato privato, e mancanza di segnalazioni dei casi; **carezza di politiche integrate e di un pensiero politico** che miri a risolvere le problematiche legate allo status giuridico; mancanza di spazi di co-progettazione e governance multiattoriale e multilivello; necessità di luoghi di incontro e di dialogo tra attori che si occupano di casa a tutti i livelli.

Sono riportati alcuni dati Eurostat sulla povertà abitativa (definita dal sovraffollamento, dalla salubrità degli alloggi, ecc.) delle persone con background migratorio in Italia a confronto con l'Europa. Oltre a questi dati, si sottolinea, vanno considerati anche la localizzazione dell'abitazione rispetto al tessuto urbano e al tessuto sociale, la sicurezza e il godimento effettivo della casa. Secondo i canoni definiti da Eurostat, emerge come gran parte della popolazione con background migratorio in Veneto viva in condizioni inidonee.

Nelle interviste sono emerse anche le conseguenze delle discriminazioni della legge regionale 39/2017 e di altre prassi locali che ostacolano l'accesso alla casa pubblica per alcune categorie, premiando le persone con più anni di residenza.

Si sottolinea come la possibilità di vivere serenamente e con continuità in un determinato luogo sviluppi un senso di appartenenza per la fiducia di poter costruire un futuro nel luogo dove si risiede, determinando anche una possibile mobilità sociale (che invece la precarietà abitativa compromette)

La ricerca ha messo in luce anche il tema della sicurezza e stabilità per gli operatori, in prima linea, che si trovano a gestire sempre in emergenza.

Sono riportate alcune raccomandazioni, rivolte in particolare alle Regione: portare la **questione abitativa al centro dell'agenda politica** nazionale, regionale e locale; mettere a disposizione **dati** e informazioni per progettare politiche e azioni efficaci; promuovere **tavoli permanenti** con la partecipazione di tutti i soggetti (pubblici e privati) impegnati e coinvolti; introdurre meccanismi di **garanzie** per i proprietari in modo da rendere maggiormente accessibile il mercato privato; necessità che la Regione svolga un ruolo chiave nel **mettere in comunicazione ATER e Servizi Sociali Comunali.**

### Le persone senza fissa dimora: iscrizione anagrafica e accesso ai servizi abitativi

**Laura Prando**, ricercatrice dell'Università degli Studi di Verona e segretaria provinciale dell'associazione Avvocato di strada di Verona che fornisce consulenza legale gratuita per le **persone senza dimora**, apre il suo intervento sottolineando come la presenza di persone che vivono per strada sia l'esito **di politiche abitative fallimentari e la mancanza di soluzioni abitative**.

La ricerca condotta ha mostrato come a Verona, in linea con il resto d'Italia, le persone che vivono in condizione di grave marginalità sono principalmente straniere. Nonostante le oltre 47 mila persone in tali condizioni, gli interventi legislativi regionali e nazionali sono stati frammentati, lacunosi e contraddittori. Il meccanismo per cui la regione delega (spesso) al comune che a sua volta delega ad associazioni ha provocato, nel caso veronese, una moltiplicazione degli interventi e talvolta una sovrapposizione a servizi esistenti, evidenziando la necessità di una cabina di regia.

La proposta di creare a Verona un **Osservatorio sulle persone senza dimora** nasce dunque dalla mancanza di dati sulle persone escluse dal sistema di accoglienza notturno; dall'assenza di un approccio integrato negli interventi e nelle politiche; dalla **necessità di condividere buone pratiche**. Obiettivi dell'osservatorio sono: censire le persone che dormono in strada, riorganizzare i servizi sulla base dei dati raccolti e redigere un vademecum, in particolare sull'iscrizione anagrafica.

Per una comprensione del fenomeno a 360 gradi nella ricerca sono state svolte interviste semi-strutturate a 16 attori chiave di diverse aree di competenza. Inoltre, è stato eseguito un censimento delle persone che vivono in strada a Verona. Tra i dati più rilevanti è emerso che oltre il 35% delle persone che vivono per strada ha tra i 25 e 34 anni e provengono prevalentemente dal Nord Africa (30%) e Africa Occidentale (20%), mentre solo il 9% dall'Italia. Attraverso un'analisi qualitativa, le persone sono state classificate secondo gli specifici problemi di accesso alla casa: le persone uscite dai circuiti di accoglienza, quelle con background migratorio ma presenti sul territorio da tempo, gli italiani.

Conclude sottolineando da un lato le **numerose discriminazioni**, provenienti anche dalle agenzie immobiliari; dall'altro evidenziando come la questione dell'**iscrizione anagrafica** sia un tema fondamentale, in modo particolare per gli stranieri, poiché ad essa sono legati una serie di diritti fondamentali e incide sulla possibilità di accedere ad alcuni servizi, per partecipare ai bandi per l'assegnazione di casa pubblica, ecc.

### I temi emersi dal ciclo di webinar

**Flavia Albanese**, ricercatrice della Cattedra Unesco SSIM-IUAV, presenta gli esiti del ciclo di webinar su "La condizione abitativa delle persone migranti in Veneto: nuove sfide e pratiche inclusive" che ha avuto un ruolo preparatorio al Tavolo regionale. Sono stati un'occasione di dibattito e di condivisione di esperienze.

Il primo webinar è stata un'occasione per fare il punto sulla **condizione abitativa** delle persone migranti in Veneto e sulle principali barriere nell'accesso alla casa. Nel secondo è stata presentata un'azione di accompagnamento all'abitare sperimentata a Milano ed è stata un'occasione per conoscere e prendere spunto da **un'azione innovativa**. Nel terzo webinar sono stati presentati due progetti di **intermediazione con il mercato privato** in Veneto, cioè tra proprietari immobiliari e persone migranti: il Progetto Jumping oltre i confini di Venezia e Il progetto Next to me – reti di vicinanze di Padova.

Viene dunque proposta una panoramica delle questioni emerse, sulla cui base sono stati costruiti i temi sui quali lavoreranno i tre gruppi del pomeriggio

Accanto alle difficoltà personali (l'assenza di reti amicali e/o familiari, la mancata inclusione nel tessuto sociale), viene rilevata una scarsa conoscenza dei propri diritti e dell'offerta abitativa, evidenziando la necessità delle azioni di accompagnamento e orientamento verso l'autonomia abitativa (argomento centrale di uno dei gruppi di lavoro del pomeriggio)

Nei webinar si è discusso anche del generale aumento degli affitti e della **diminuzione dell'offerta in locazione** causata dall'aumento della domanda (anche da parte di persone di origine italiana).

Seppure molti ostacoli non riguardino solo i cittadini stranieri, per loro si aggiungono però le tante forme di discriminazioni, anche istituzionali: ad esempio i menzionati **requisiti di residenza** per l'accesso agli alloggi ERP. Sono emerse le difficoltà legate alla composizione delle famiglie: numerose e monoreddito o **con redditi bassi**. Ma è stato anche sottolineato anche come molti cittadini con background migratorio avrebbero possibilità economiche ma si trovano ugualmente in difficoltà, ad esempio per la richiesta (da parte dei singoli proprietari ma anche delle agenzie) di **garanzie difficili da soddisfare**.

Ovviamente anche la **pandemia** ha avuto ripercussioni sulle difficoltà di accesso alla casa per gli stranieri. È emersa ad esempio una **questione di genere**: famiglie sgretolate e casi di violenze domestiche hanno portato molte donne sole, magari con figli e senza lavoro, in situazioni di emergenza abitativa. Più in generale si sono poi visti gli effetti del **blocco sfratti**: la paura dei proprietari di non poter sfrattare i locatari insolventi - per il pregiudizio che vede gli stranieri come cattivi pagatori e, se donne con bambini, non sfrattabili. Viene dunque evidenziata la necessità di maggiori **garanzie** per i proprietari per le loro tante paure: l'insolvenza, le occupazioni, lo stigma con il vicinato, ecc. L'intermediazione con i proprietari sarà il focus del gruppo che nel pomeriggio lavorerà sull'accesso al mercato privato della casa.

Serve una riflessione sulla contrapposizione tra la **flessibilità** (e la brevità) dei contratti di lavoro e la **rigidità** (e lunghezza) di quelli di locazione, anche in considerazione della dinamicità della vita dei giovani migranti.

Molte le **difficoltà anche per chi opera nel settore** e cerca di costruire progetti che agevolino l'accesso alla casa: la difficoltà di fare rete, la necessità di un ente pubblico partecipe, il coinvolgimento di professionisti retribuiti e competenti, ecc.

Infine, è stata spesso evidenziata la mancanza di **dati** sulle condizioni abitative dei cittadini stranieri e sulla dimensione del disagio abitativo. Ma anche dati sul patrimonio immobiliare disponibile (pubblico, privato, grandi e piccoli proprietari, ecc.) non utilizzato o mal utilizzato. Il terzo gruppo del workshop pomeridiano lavorerà dunque su come **recuperare un patrimonio immobiliare** non utilizzato in sinergia con il terzo settore.

## ... dei Sindacati degli inquilini

### Interventi e azioni per la tutela del diritto alla casa

**Michele Brombin**, del SUNIA, inizia sottolineando la totale assenza della Regione sia nell'edilizia pubblica che in quella privata.

SUNIA in un recente incontro con il responsabile dell'edilizia residenziale pubblica ha sottolineato la necessità di **rivedere la legge regionale** in diversi punti. Sarebbe anche previsto un **osservatorio** (legge regionale 10/96), mai attivato, che sarebbe assolutamente necessario perché permetterebbe di avere un quadro chiaro. La cosiddetta emergenza abitativa non è un'emergenza bensì una questione sistematica dettata da una politica che non ha mai voluto veramente agire.

Come SUNIA, hanno anche richiesto la possibilità di incontri (anche con sindacati dei proprietari) per fare ragionamenti per **incentivare la proprietà a mettere in affitto** gli alloggi (nel privato) che sono chiusi e che permetterebbero alle autorità locali di far fronte alle varie emergenze abitative. Le trattative però hanno bisogno di incentivi e la Regione dovrebbe fare la sua parte. Ovviamente anche a livello nazionale serve un tavolo di confronto.

SUNIA ha chiesto di mettere **risorse** nel fondo di sostegno all'affitto ma anche di lavorare sulla contrattazione per gli affitti e sulla gestione degli sfratti. In Veneto, solo a Padova è stato fatto un accordo: un protocollo per gli sfratti che prevede un intervento prima della morosità, durante il rapporto di locazione, per poi eventualmente intervenire anche nella fase di sfratto. I comuni non hanno gli strumenti per far fronte alle emergenze abitative.

Il problema degli **sfratti** sta crescendo fortemente, non ci sono numeri ufficiali, solo stime. I dati della regione dicono che ci sono circa 4mila alloggi (al 2019) da ristrutturare.

Tenendo conto che l'edilizia popolare non riuscirà a far fronte all'ondata di bisogni (ad esempio per la lentezza delle graduatorie) una strada da percorrere potrebbe essere quella della **concessione**: il comune prende in affitto l'alloggio vuoto e garantisce la locazione. È una soluzione però che i comuni non vogliono seguire, ma andrebbero convinti coinvolgendo anche la Regione - che dovrebbe mettere risorse - per non lasciare soli i comuni.

In conclusione, serve urgentemente un osservatorio (sugli sfratti, sui pignoramenti, su chi in vario modo ha perso la casa) per raccogliere i dati e agire dove c'è bisogno (dove sono le situazioni più critiche)

## ... del Terzo settore

### Come valorizzare le pratiche promosse dal privato sociale in un'ottica di sistema

**Maurizio Traubio**, della Fondazione La Casa onlus, apre l'intervento sottolineando come gli argomenti siano purtroppo gli stessi da più di 30 anni, con la differenza che allora c'era la speranza che facendo qualcosa si sarebbero potuti ottenere dei risultati, oggi le prospettive di cambiamento sono più lievi.

Sul tema dell'accesso alla casa per stranieri, va fatta una differenza tra **discriminazione** e **reciproca convenienza**. Perché se trattiamo le due cose mettendole sullo stesso piano, sicuramente sbagliamo mira. Va dunque fatto, da un lato, un lavoro culturale e legislativo di approccio egualitario. Poi dall'altra parte, invece, vi è una questione legata al mercato immobiliare, dove bisogna cercare una reciprocità di interessi tra le parti. In Italia come è noto c'è una mancanza di politiche abitative e una mancanza di attenzione al tema abitare. Come è stato evidente anche negli interventi precedenti, serve una maggiore **coordinamento tra gli attori** e lo sviluppo di **reti** ma anche una **regia**. Perché il terzo settore non può occuparsi da solo di risolvere un problema economico infrastrutturale enorme come è quello della casa. Oltretutto, anche se il terzo settore viene legittimato a operare per le capacità di intercettare il problema, fare rete e intermediare per trovare soluzioni, allo stesso tempo rimane un'entità poco considerata da parte del mercato immobiliare.

Molte realtà del terzo settore che negli ultimi dieci anni si sono occupate di gestione di strutture abitative di accoglienza per migranti, nei tempi più recenti stanno lavorando sul post accoglienza e si scontrano con le difficoltà, appunto, del mercato immobiliare. Alcune realtà più forti hanno trovato delle soluzioni, altre hanno provato a fare rete con gli enti locali e sicuramente esistono numerose buone pratiche. Purtroppo però sono episodi, virtuosi, che non risolvono in maniera sistemica il problema dei rischi locativi (le insolvenze, i tempi lunghi dello sfratto, le manutenzioni, il mancato rimborso del pagamento delle utenze) e di chi dovrebbe assumersi l'onere di tali rischi. Il terzo settore può facilitare l'accesso alla casa per persone in difficoltà, ma non può di certo assumersi da solo l'onere economico del rischio locativo.

Bisogna trovare nella reciprocità di interessi le possibili soluzioni.

Quando si parla di emergenza abitativa bisogna aiutare gli enti locali a capire la differenza tra urgenza e gravità: il risultato della confusione è che le case affidate in urgenza diventano permanenti e rischiano di non essere disponibili per i casi gravi. Questo succede perché non ci sono soluzioni strutturali verso dove indirizzare le situazioni nella fase successiva alla cosiddetta emergenza.

## ... degli esperti di diritto

### Contrastare le discriminazioni (anche istituzionali) nell'accesso alla casa

**Alberto Guariso**, avvocato di ASGI, apre con una riflessione sulla difficoltà di ricongiungere cultura comune e problemi pratici con il diritto europeo, nazionale, costituzionale; anche perché sembra che le questioni evolvano in maniera autonoma, seguendo solo le leggi del mercato. Per questo è importante tenere vivo e attuale il dibattito sulla disparità di trattamento tra italiani e stranieri, in particolare per quanto riguarda i criteri di accesso. Oltretutto è noto come molti stranieri vivano in condizioni di estremo disagio economico: secondo i dati Istat, tra le famiglie con almeno un componente di origini straniera, il 24% sono in condizione di povertà assoluta, tra quelle composte da tutti stranieri, la percentuale sale al 25%, mentre tra le famiglie italiane è il 6%. È dunque ovvio che la richiesta di casa e di sostegno sia maggiore.

Viene posto l'accento sul fatto che i criteri di ripartizione delle poche case disponibili contrastano con alcune norme comunitarie, nazionali e costituzionali, e contrastano con l'interesse pubblico (favorire la coesione sociale, ridurre la conflittualità).

I principali problemi sono dunque:

**Il titolo di soggiorno.** Già il TU immigrazione, trasferito in leggi regionali presentava problemi relativi alla misura in cui lo straniero ha diritto alla parità di trattamento nell'accesso alla casa. L'articolo 2 sancisce un generale principio di uguaglianza, ma l'articolo 6 di fatto stabilisce che l'uguaglianza scatta per gli stranieri con un permesso di soggiorno di lungo periodo e per coloro che hanno un regolare contratto di lavoro. Ovviamente è assurdo e illogico che un italiano disoccupato abbia diritti che uno straniero disoccupato non ha.

Ciononostante, poiché altri requisiti sono addirittura più escludenti, questo articolo non è mai finito alla Corte costituzionale. È dunque una questione che, almeno a livello regionale, dovrebbe essere reinterpretata.

In materia sociale il diritto dell'Unione Europea è più avanti di quello nazionale, non per solidarietà ma perché serve alla coesione sociale, allo sviluppo economico, alla crescita ecc. Quindi in Europa, quando le persone sono regolari, tutti gli Stati Membri devono garantire uguaglianza assoluta nell'accesso al lavoro, alle prestazioni sociali, ecc. La direttiva UE 98/2011, che fissa i diritti minimi che tutti gli stati devono garantire a coloro che hanno un permesso che permette di lavorare, stabilisce che questi devono beneficiare dello stesso trattamento riservato ai cittadini dello stato membro in cui soggiornano per quanto concerne una serie di cose, tra cui l'accesso alle procedure per l'ottenimento di un alloggio.

**I requisiti di lungo residenza.** L'idea che si può accedere alla casa solo se si è residenti in un dato comune da lungo tempo è oggettivamente in contrasto con un sistema economico che, da un lato, ci chiede una maggiore mobilità e flessibilità, da l'altro dà lo strumento fondamentale di inserimento in una collettività solo se stabili in un posto e magari anche già inseriti. Al contrario se ti muovi, magari proprio per un bisogno, perdi diritti. Con sentenza n. 44 del 2020 la Corte costituzionale si è pronunciata dichiarando l'illogicità di tale norma perché non ha nulla a che vedere con il bisogno delle persone e invece le politiche sociali devono essere orientate proprio ai bisogni. Sull'importanza del diritto costituzionale alla casa, va ricordato che l'articolo 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea (relativo ai diritti sociali) dichiara che L'Unione Europea protegge il diritto all'abitazione.

È importante notare che la sentenza del 2020 era relativa alla legge regionale lombarda, ma non tutte le Regioni che proponevano requisiti simili hanno provveduto a modificare le legge regionale (ad esempio la Toscana sì, il Veneto no).

**I criteri del punteggio.** La sentenza n. 9 del 2021 si è spinta oltre, dichiarando non solo che non si possono usare i 5 anni come barriera di accesso alle graduatorie, ma non si può nemmeno dare troppo peso alla durata della residenza. La sentenza dichiarava incostituzionale un premio alla residenza che veniva dato dalla legge regionale in Abruzzo, molto più piccolo di quello che viene dato ancora oggi nella legge regionale veneta.

**La "impossidenza planetaria" e le modalità di documentazione.** Sempre la sentenza n. 9 del 2020 si è pronunciata in merito a un altro problema che si riscontra in tutte le leggi regionali: la cosiddetta impossidenza planetaria, secondo la quale non si può accedere alle graduatorie in caso di un immobile di proprietà in qualunque parte del mondo. Per quanto sia giusto tenerne conto per il calcolo del reddito, non si può mettere una barriera all'accesso. La corte ha sottolineato l'assurdità del principio in sé ma ha potuto dichiarare l'incostituzionalità solo dell'obbligo di documentarla, in quanto previsto solo per i cittadini stranieri, evidenziando una differenza di trattamento nelle modalità di certificazione.

È poi interessante notare come, per quanto fosse riferito a un'altra questione (il reddito di cittadinanza), il governo stesso, con decreto ministeriale, ha evidenziato l'impossibilità di ottenere i documenti da alcuni paesi (stilando addirittura una lunga lista dei paesi dove è impossibile procurarsi la documentazione). Avrebbe dunque senso che le leggi regionali si adeguassero a indicazioni date dal governo.

**Il mercato privato e il ruolo delle agenzie.** Sul tema del mercato privato, è sicuramente difficile operare, ma forse si potrebbe perlomeno intervenire, attraverso comuni e regioni, sulle agenzie, affinché non si facciano trasmettitori di messaggi non consentiti. È chiaro che il privato è libero di affittare a chi vuole, però chi fa da mediatore, quindi le agenzie, non può trasmettere messaggi discriminatori.

## VERSO UN TAVOLO PERMANENTE SULLA QUESTIONE ABITATIVA

### Ragioni e prospettive del tavolo tematico - Primi esiti emersi dal Progetto IMPACT – Animazione territoriale

Carlotta Giordani, di Veneto Lavoro, presenta gli esiti della Fase I del progetto IMPACT e dei 7 Tavoli provinciali, mantenendo il focus sul tema casa e introducendo le buone pratiche intercettate nei territori durante questi due anni di lavoro.

IMPACT è un progetto iniziato nel 2019, con ente capofila la Regione Veneto ma con Veneto Lavoro come ente attuatore e in partenariato con i 7 comuni capoluogo, 3 Università e 5 istituti scolastici.

Gli obiettivi del progetto, che ha come mission quello di lavorare sull'integrazione dei cittadini stranieri sul territorio del Veneto, sono: la qualificazione del sistema scolastico, la promozione dell'accesso ai servizi, lo sviluppo di servizi di informazione qualificata, l'incentivazione della partecipazione attiva degli immigrati.

La prima fase del progetto, un po' frenata dalla pandemia, ha visto il coinvolgimento di 90 soggetti e l'organizzazione di 7 Tavoli provinciali online che avevano come obiettivo quello di tornare a lavorare con i territori sui temi dell'integrazione dei cittadini stranieri. Questa fase ha portato a una costruzione di relazioni e a una prima rilevazione dei bisogni.

Il tema dell'accesso alla casa è emerso in maniera forte nei tavoli provinciali, come uno degli ambiti d'intervento più difficoltosi. Questo perché i diritti sociali continuano a essere gli ultimi a essere considerati (dopo i diritti politici e civili), mostrando la necessità di un cambio di paradigma nella governance sui territori. I principali bisogni e problemi emersi sono: favorire l'accesso al mercato privato dell'abitazione, attraverso azioni di sensibilizzazione contro le discriminazioni; promuovere la creazione di progetti che coinvolgano i soggetti pubblici e privati per favorire l'istituzione di un fondo di garanzia; promuovere la creazione di processi di accompagnamento all'abitare; promuovere progetti che intervengano sulle agenzie immobiliari (anche sperimentando le agenzie immobiliari sociali); intervenire sulla disparità tra domanda e offerta in alcuni territori, ad esempio per la presenza di alloggi sfitti.

È emersa la difficoltà di intercettare un campione sufficientemente ampio di soggetti, soprattutto per quanto riguarda l'associazionismo immigrato. Non è stato facile, infatti, costruire collaborazioni con alcuni soggetti e ottenere informazioni anche per la mancanza di un rapporto di fiducia con le istituzioni, la disillusione, la scarsa disponibilità di tempo e la difficoltà nell'interiorizzare un approccio di rete da parte di tutti gli stakeholders coinvolti.

Gli obiettivi per la seconda fase sono dunque: consolidare i 7 tavoli territoriali provinciali; attivazione di 5 tavoli tematici regionali (tra i quali quello di oggi) sulla base di temi individuati come prioritari nei tavoli provinciali; produzione di policy papers da utilizzare per definire le politiche FAMI e regionali.

I temi emersi nei tavoli provinciali, individuati per la realizzazione dei tavoli tematici sono: l'accesso alla casa, l'accesso al lavoro, l'accesso ai servizi sociali, l'associazionismo immigrato e l'empowerment del terzo settore, la scuola e l'insegnamento della lingua italiana L2.

L'obiettivo è quello di portare in questi tavoli tematici le buone pratiche intercettate sui territori, per evitare di moltiplicare le progettualità, ma invece valorizzarle e diffonderle in altre zone, proprio per ragionare sulla creazione di una **comunità di buone pratiche** a livello regionale, oltre che sulla condivisione delle risorse e sullo sviluppo di **processi di co-programmazione e co-progettazione**.

Per la preparazione dei tavoli provinciali sono stati svolti, con i differenti soggetti coinvolti, 180 colloqui e somministrati 166 questionari, per avere dati quantitativi oltre che qualitativi. Ai partecipanti è stato chiesto, tra l'altro, quali tematiche desiderassero affrontare nei tavoli regionali e su quali tematiche sarebbe opportuno che le politiche territoriali si concentrassero. Tra le risposte sono emersi i temi **dell'accesso al mercato privato, dell'accesso all'edilizia popolare** e altre forme di housing pubblico, progetti di **housing sociale**, un focus sull'accesso alla casa per le **donne** straniere, percorsi di **educazione civica** sull'abitare e un focus sui **senza fissa dimora**.

Attraverso i questionari, 61 realtà hanno dichiarato di occuparsi del tema casa in relazione alla popolazione di origini straniera. È interessante notare che una gran parte di queste realtà, 36 si occupano di mercato privato, 44 vorrebbero trovare il tema al tavolo regionale e 45 segnalano il bisogno di politiche attive in questo ambito. Sono dunque introdotte le tre presentazioni successive. Sono realtà intercettate nella prima fase e durante i tavoli provinciali, che hanno portato avanti delle buone progettualità e che dunque appare utile condividere.



## Le buone pratiche intercettate durante i tavoli provinciali

### Il ruolo del Terzo Settore nel facilitare l'accesso alla casa per i cittadini stranieri, anche attraverso il recupero del patrimonio abitativo pubblico e privato

**Renato Ferraro** è il presidente di SOS Casa di Villafranca, cooperativa nata una trentina di anni fa nell'ambito del movimento Emmaus che si occupa di marginalità, di ultimi e di diritti. Uno dei temi è il diritto alla casa. In Francia ci sono grandi iniziative su questo fronte. Si occupa di problemi ma anche di capire le cause perché l'attività è sempre affiancata a un tentativo di **comprensione delle cause** del problema. La loro realtà gestisce circa 50 alloggi, 30 di proprietà, altri in comodato d'uso o concessioni per lungo tempo, nel tempo sono stati investiti 3 milioni di euro per le attività. L'80% degli assegnatari è di origine straniera. L'affitto medio proposto è 250 euro al mese. Si occupano di tutto l'accompagnamento, spesso in collaborazione con i servizi sociali. La loro è un'azione simbolica perché le dimensioni del problema sono tali che più di tanto un soggetto del terzo settore non riesce a fare.

Nei decenni non è cambiato molto: come negli anni Novanta, ancora oggi pochi vogliono affittare a stranieri. Dal lato della domanda si osserva una forte richiesta di alloggi a canoni sostenibili da parte di stranieri, ma non solo, e una richiesta di alloggi da acquistare come alternativa all'affitto. Nella zona del veronese c'è anche una richiesta di alloggi temporanei per gli stagionali (impossibili da trovare a prezzi sostenibili). In particolare, nel comune di Villafranca (medio-grande) la particolarità è che c'è una mobilità professionale.

Di recente è emerso il bisogno dei richiedenti asilo usciti dai percorsi di accoglienza SPRAR e CAS. E nell'ultimo anno anche i nuovi arrivi di persone che scappano dalla guerra in Ucraina.

Dal lato dell'offerta si osserva innanzitutto un **mercato privato praticamente chiuso agli stranieri** e comunque asfittico per quanto riguarda le locazioni. Come è noto, oltre l'80% delle famiglie italiane vivono in alloggi di proprietà e nel tempo questa percentuale è aumentata, rendendo il mercato degli affitti sempre più residuale. L'edilizia residenziale pubblica, come già detto, è praticamente inesistente. Ad esempio, a Villafranca ci sono 140 domande ammesse in graduatoria, ma **meno di 5 le assegnazioni annuali. Manca una risposta ERP** e lo dimostra la scandalosamente alta quota di non mantenuto e non assegnabile di edilizia pubblica.

Ovviamente esistono i datori di lavoro o privati proprietari sensibili, ma l'offerta rimane scarsa, occasionale e spesso speculativa (anche tra gruppi di stranieri).

È nota l'assenza di interventi strutturali da parte dell'amministrazione pubblica ma la sua inefficacia è persistente: ad esempio il **PNRR**, pur stanziando fondi per questioni abitative, lo fa al 90% per il **solo efficientamento energetico**; quindi, non crea nuovi alloggi e non mette a disposizione nuove strutture. C'è qualche azione minima per anziani, studenti o senza fissa dimora.

Per quanto riguarda SOS Casa, il loro operato consiste di azioni dirette e indirette:

**Azioni dirette.** Gestione di alloggi in proprietà o in comodato a lungo termine. Hanno acquistato e ristrutturato, con un'idea di recupero dell'esistente e di non consumo di nuovo suolo. Hanno comodati in essere con il comune di Villafranca. In Toscana hanno dei comodati con la curia (oltre ai beni privati e pubblici, vanno infatti considerati anche i beni religiosi, dove c'è molto di inutilizzato). Uno dei progetti più significativi è il **recupero di 5 alloggi popolari** nel comune di Villafranca: osservando le situazioni di abbandono e di non assegnabilità per mancanza di manutenzione - anche un po' provocatoriamente - hanno chiesto in concessione 5 alloggi, li hanno ristrutturati e li gestiranno per 15 anni. Ovviamente la ristrutturazione ha un costo che hanno sostenuto direttamente, senza nessun contributo pubblico. Hanno in corso un'altra richiesta con fondazione CariVerona, che purtroppo, rispetto ad altre Province del Veneto, è molto assente rispetto alla questione del disagio abitativo.

L'associazione sta in piedi da trenta anni grazie a un modello gestionale sostenibile e molto efficiente: non hanno dipendenti ma solo volontari; un'attenzione particolare agli aspetti economici per arrivare a un equilibrio tra quello che chiedono alle famiglie ospitate e la richiesta della banca per i lavori di restauro; massima attenzione agli assegnatari che, oltre all'accompagnamento, sono coinvolti nella gestione degli alloggi.

**Azioni indirette.** Non hanno un costo ma sono, per loro, molto significative; mentre le azioni dirette sono più simboliche. Hanno portato avanti una ricerca con il dipartimento Scienze Giuridiche dell'Università di Verona, "Nuove sinergie per il social housing", per capire cause e opportunità che offre il mercato.

Altre azioni prevedono: **consulenze** e supporto a privati disponibili e a gruppi di interesse; facility management per Caritas Verona in ambito alloggiativo; hanno *prestato garanzia* in caso di proprietari che lo richiedevano; azioni di **rete** con il distretto nord-ovest del veronese per un tavolo sull'emergenza abitativa.

Conclude con una riflessione su quanto imparato in questi anni: davanti al muro dei rifiuti e dell'indifferenza del privato e del pubblico, **serve la massima creatività sociale ed economica**, bisogna cogliere ogni segnale e opportunità per aumentare la dotazione di alloggi, con risposte a lungo termine perché la temporaneità non deve esistere in ambito abitativo. Occorre dunque continuare a insistere con gli enti pubblici, e anche religiosi, che dispongono di ampio patrimonio inutilizzato.

Conclude citando una frase del quaderno di Caritas nazionale a proposito del PNRR: "Il terzo settore ha la responsabilità di raccogliere sfide concrete e sperimentare buone prassi, le istituzioni hanno il compito di consolidare". In ambito abitativo vediamo invece l'assenza e l'indifferenza degli enti pubblici rispetto al diritto alla casa. In Italia, infatti, il diritto alla casa è uno dei più sacrificati, tanto è che non esiste nemmeno nella nostra costituzione.

### **La ricerca della casa per gli stranieri: l'esperienza dello sportello del Comune di Vicenza**

**Cosimo Guasina**, vicepresidente della cooperativa Altre Strade di Padova e collaboratore con il Comune di Vicenza nell'ambito del FAMI IMPACT da 3 anni, apre con una riflessione sulle buone pratiche, poiché nella sua esperienza siamo ancora lontani anche solo dalle pratiche. Sostiene dunque che la pratica migliore che può portare è quella **dell'informalità**.

Propone poi uno spaccato della situazione a Vicenza: come mostra l'andamento della popolazione, c'è una leggera flessione della popolazione italiana e una leggera crescita di quella di origine straniera. Le nazionalità più presenti: serbi, moldavi e rumeni. Ma allo sportello, serbi, moldavi e romeni se ne vedono molto pochi/quasi nessuno.

Per quanto riguarda i dati sugli **sfratti**, negli ultimi 3 anni i servizi sociali ne hanno intercettati 103 (71 per morosità, 16 per fine locazione, 16 per altre ragioni), ma va ricordato che sono quelli che riguardano persone che nella difficoltà si sono rivolte all'assistenza sociale. Di questi 103, solo 21 si sono risolti in autonomia da parte dell'inquilino che autonomamente è riuscito a trovare una soluzione; una bella fetta si è persa nel mare magnum; molti hanno dovuto ricorrere a soluzioni informali o emergenziali.

Un aspetto che sta aumentando nella percezione (riferiscono soprattutto gli agenti immobiliari) è l'aumento degli alloggi disponibili per **affitti brevi** (tipo contratto transitorio), tolti dal mercato dell'affitto canonico. La domanda è quella di insegnanti o operai specializzati che hanno bisogno di alloggi per brevi periodi. Per i proprietari è più remunerativo e meno rischioso, proprio perché il locatario se ne dovrà comunque andare e quindi è minore rischio di dover ricorrere allo sfratto.

Riporta poi alcuni dati FIAIP: tra 2020 e 2021 c'è stata una **riduzione del 15% del numero degli alloggi disponibili per l'affitto**; un calo del 5% dei contratti di locazione sottoscritti; un aumento del 5% dei canoni di locazioni (ed è prevista un'ulteriore crescita del 3% tra 2021 e 2022).

**L'ERP** sembra essere l'unica soluzione: nel 2019 sono state effettuate 800 domande. Il 60% di assegnazioni a cittadini italiani, 40% a cittadini stranieri comunitari o extracomunitari. Il numero complessivo degli alloggi ERP è 1.464: 1.036 in uso, 20 in fase di assegnazione, 10 indebitamente occupati, tutti gli altri sono **in manutenzione**. Non si è mai parlato di un recupero dell'ERP tramite il terzo settore (tipo il caso di Villafranca presentato prima). Al bando ERP 2021 sono state effettuate 856 le domande: 534 italiani, 34 cittadini comunitari, 286 cittadini extracomunitari. Una grossa fetta (730) residenti nel comune di Vicenza. 468 sono domande presentate per la prima volta (quindi si vedono forse le difficoltà dovute alla pandemia).

Mostra dunque i dati dello **sportello** che gestisce per conto del Comune di Vicenza. Gli unici risultati che riescono a ottenere sono nei casi in cui si lavora **sull'empowerment della persona**, fornendo strumenti, spunti, piccoli consigli (ad esempio di stampare tutti i bonifici degli affitti pagati, presentarsi con più documentazione possibile all'agenzia immobiliare...). Lo scoglio però rimane enorme per via delle garanzie, per le situazioni di monoreddito, per le referenze che vengono chieste (alcune agenzie immobiliari sul loro sito scrivono che lavorano solo con persone con doppio contratto a tempo indeterminato e con lettera di referenze; altre agenzie hanno detto direttamente che non lavorano con gli stranieri).

Nella loro esperienza come sportello, le difficoltà legate alle richieste delle agenzie riguardano anche gli italiani, soprattutto giovani coppie che non hanno doppio contratto a tempo indeterminato, che però possono avere le **garanzie di una rete** amicale e familiare sul territorio che invece spesso gli **stranieri non hanno**.

Le uniche soluzioni che si trovano sono quelle informali. Quelli che hanno trovato casa sono quelli o che con grande impegno e costanza hanno insistito con le agenzie immobiliari, o perché attraverso canali personali di conoscenze (tramite colleghi di lavoro, amici, datore di lavoro) hanno trovato una soluzione abitativa.

In accordo con quanto detto da Maurizio Trabuio, sostiene dunque che è indispensabile far coincidere gli interessi degli inquilini e quelli dei proprietari. Occorre cercare il **dialogo**, parlare con il mercato privato perché loro hanno il coltello dalla parte del manico; se non riusciamo a trovare degli **strumenti**, delle **garanzie** per far coincidere la necessità di alloggi in affitto e le garanzie richieste (anche legittimamente) dalla proprietà, non riusciremo mai a trovare una soluzione.

La percezione è che stia aumentando la **sensibilità** sul tema dell'abitare, ma le prassi sono ancora poche e sembrano fantascienza. Le soluzioni continuano dunque ad essere soprattutto individuali.

Nel comune di Vicenza tra maggio e luglio 2022 saranno eseguiti 18 sfratti... per ora stiamo lavorando solo per trovare soluzioni emergenziali (trovare alloggi per disagio abitativo) ma se non si lavora sul lungo periodo non si riuscirà a risolvere il problema.

Solo quando smetterà di essere un problema individuale - del nucleo familiare, del padre di famiglia - e diventerà anche un **problema collettivo**, potremmo vedere dei miglioramenti reali.

### **Comunicare per abitare: la mediazione interculturale come strumento di accesso alla casa**

**Francesca De Luca**, della cooperativa sociale *Di tutti i colori* di Occhiobello in provincia di Rovigo, espone non esattamente una progettualità ma piuttosto una prassi che molti colleghi che lavorano nei SAI o nei CAS particolarmente illuminati, probabilmente conoscono e applicano già. Quello che hanno cercato di fare è solo sistematizzare queste prassi.

L'ambito è **l'accompagnamento abitativo e l'intermediazione** (due dei temi che verranno trattati nel pomeriggio). Le azioni principali di questa procedura sono state precedentemente attuate nei progetti di accoglienza e poi promosse anche nei progetti di orientamento, di sportello e di supporto per la popolazione straniera (extra accoglienza).

Il primo step è la formazione specifica dei singoli beneficiari dei progetti (per intervenire nelle differenze culturali nella gestione della casa); il secondo step è la mediazione e formazione informale con i proprietari; il terzo è la gestione della fase di sgancio. Poiché infatti, come già detto, quando le persone lasciano i centri di accoglienza sussiste rischio di finire in situazioni di emergenza abitativa, la cooperativa cerca di anticipare tale rischio della fase di sgancio.

Per quanto il **primo step - la formazione dei beneficiari** - questa avviene durante tutto il progetto di accoglienza e prevede: regole di buon vicinato, raccolta differenziata (cose che sembrano banali ma nel quotidiano possono diventare motivo di conflitto), risparmio energetico, ecc. spiegando, non solo perché è cosa buona, ma anche facendo capire i costi che si troveranno a sostenere (caparre, garanzie, gestione delle utenze).

**Il secondo step – la mediazione informale con la proprietà** – interviene sul fronte della mancanza di garanzie e dei **gap tra le scadenze contrattuali e la scadenza dei permessi di soggiorno**. Spesso, infatti, un proprietario vede che uno ha un contratto di lavoro breve e non prende neanche in considerazione l'ipotesi di affittare. In quei casi, ad esempio, intervengono parlando con il datore di lavoro e chiedendo se, quando verrà rinnovato il permesso di soggiorno, gli garantirà la continuità contrattuale. Sulla base della risposta parlano poi con i proprietari. Sono passaggi che ovviamente un proprietario non fa per mancanza di tempo e voglia. Per questo se ne occupiamo loro, in modo da poter poi presentare il candidato nel miglior modo possibile: "non ti presento una persona con un contratto di lavoro in scadenza e/o un permesso di soggiorno in scadenza ma ti presento una persona che, nonostante abbia un contratto di lavoro a tempo breve, è talmente affidabile che il datore di lavoro ha detto che gli rinnoverà il contratto". Inoltre, danno la disponibilità a mediare nei primi mesi, dando alla proprietà una garanzia, non economica, ma legata alla loro credibilità e competenza, oltre che la loro presenza (se ci saranno difficoltà, interverranno).

Svolgono poi una breve formazione interculturale e **aggiornamento sulla posizione legale** dei locatari. I proprietari sono infatti spaventati dai permessi di soggiorno brevi e quindi viene loro spiegata la differenza tra tipi di permesso di soggiorno.

**Il terzo step - la gestione della fase di sgancio** - prevede: colloqui individuali di orientamento con i potenziali inquilini e di responsabilizzazione (il concetto di **empowerment** è il fulcro del loro operato); condivisione delle regole di appartenenza al gruppo casa (una volta selezionate le persone che andranno a vivere insieme, sono aiutate a decidere le proprie regole condivise); colloqui di gruppo con i potenziali locatori; supporto

burocratico-amministrativo sui **contratti**. Con la proprietà sono spesso riusciti anche a stabilire condizioni agevolate, ad esempio con contratti di locazione che prevedessero una sola mensilità di caparra, o tre mesi di anticipo per l'eventuale disdetta (spiegando la mobilità delle persone, che la precarietà non dipende da loro e che eventualmente la cooperativa si sarebbe occupata di individuare altre persone interessate a subentrare nel posto vacante). Poiché una delle problematiche spesso segnalate dai proprietari è relativa alle lamentele dei vicini, la cooperativa si è inoltre messa a disposizione per creare reti e dialogare con il vicinato per eventuali criticità da gestire (in realtà quasi mai verificate). La cooperativa ha, infine, promosso incontri conoscitivi tra la proprietà e i futuri locatari alla presenza, come in tutte le fasi, di un mediatore linguistico e culturale che svolge ruolo di "ponte" tra le parti.

Conclude con due esempi concreti. Il primo è un esempio di **nuova locazione**, l'appartamento a Fiesso Umbertino. Individuato un proprietario che aveva un appartamento sfitto, è stato costituito un "gruppo casa" composto di ex beneficiari di progetto di accoglienza che stavano cercando ma erano appoggiati in condizioni emergenziali e persone che stavano uscendo dal progetto di accoglienza. Il gruppo, costituito ormai 4 anni fa, continua a essere un punto di snodo importante perché quando si libera un posto possono inserire qualcun altro.

Il secondo è un esempio di rinascita: **da CAS a housing**, la conversione della casa "Andrea Gallo". La cooperativa ha sempre gestito i propri CAS sul modello SPRAR/SAI, quindi piccoli appartamenti in centri abitati, ben collegati...ecc. ma questo tipo di gestione è stata resa infernale dal decreto Minniti e impossibile dal decreto Salvini; pertanto, nel 2019 (anche in rottura con questi decreti) hanno deciso di chiudere i CAS. Alcuni beneficiari sono stati trasferiti in altri CAS della provincia, mentre per chi già aveva dei piccoli contratti lavorativi hanno attivato una conversione: hanno dunque lasciato a loro le strutture che prima erano CAS, mediando con la proprietà e lavorando con i ragazzi per ricostituire gli appartamenti.

## WORKSHOP PARTECIPATIVO

Le attività del pomeriggio sono state orientate alla realizzazione di un workshop partecipativo, nel corso del quale i partecipanti sono stati divisi in gruppi di lavoro finalizzati alla co-progettazione sui seguenti temi:

1. Accompagnamento all'abitare
  2. Accesso al mercato privato della casa - intermediazione abitativa
  3. Il recupero del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) non utilizzato, in sinergia con il Terzo Settore.
- Ai vari gruppi è stato chiesto di individuare obiettivi, bisogni, attori, sfide, risorse necessarie, azioni ecc. Alcuni gruppi hanno lavorato in presenza altri online.

### 1. Accompagnamento all'abitare (gruppo in presenza)

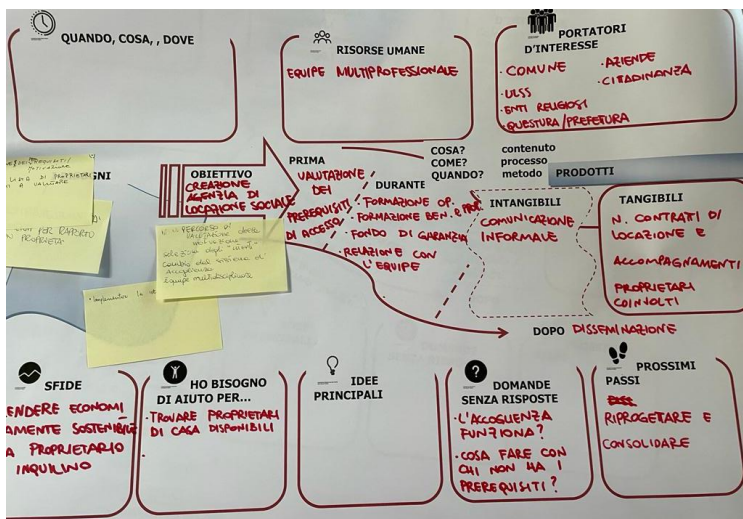
Tra i **bisogni** è emersa la necessità di una rete sul territorio che agevoli il match tra domanda e offerta, ad esempio per una valutazione sui prerequisiti di accesso.

Abbiamo immaginato la creazione di un'**agenzia di locazione sociale**, in collaborazione con gli enti che fanno sperimentazione, per entrare in contatto con le persone che hanno le potenzialità per sostenere un affitto e per creare dei percorsi di formazione per i possibili locatari, per i proprietari e per gli operatori. Tale agenzia dovrebbe essere caratterizzata da un fondo di garanzia che possa dare una sicurezza ai proprietari di casa e dovrebbe inoltre garantire la presenza di un'equipe multiprofessionale disponibile per la mediazione sia per i proprietari di casa, sia per i futuri inquilini.

**Portatori d'interesse:** il comune, le aziende/datori di lavoro, la cittadinanza tutta.

La **sfida** principale è rendere economicamente sostenibile questo match tra proprietari e inquilini. Sicuramente una difficoltà è quella di trovare proprietari di casa disponibili, coinvolgerli e fare in modo che scelgano questo tipo di agenzia anziché quella tradizionale.

Resta una **domanda aperta**: Cosa fare invece con chi non ha prerequisiti?



### 1. Accompagnamento all'abitare (gruppo online)

Il gruppo è composto solo da assistenti sociali. Il tema dell'accompagnamento all'abitare è molto sentito ma forse rimane un po' sullo sfondo rispetto ad altre necessità. Facendo un discorso generale sulla situazione problematica degli sfratti e dell'emergenza abitativa attuale, emerge il **bisogno di altre risorse abitative** che non siano solo risorse temporanee, ma che siano soluzioni più **programmate**, ragionate, pensate (strutturate) rispetto al nostro bisogno di gestire la questione.

Come **obiettivo**: ripensare alle procedure dei bandi ERP, alla gestione dell'emergenza abitativa, alle possibilità dei cittadini di accedere alle risorse, trovare collaborazioni e mediazioni per un accesso più facile per chi ha contratti di lavoro atipici e un reddito discontinuo.

Serve sicuramente il coinvolgimento di sindacati, unioni inquilini, ecc. ma anche un maggiore intervento della parte politica: si sente l'esigenza di progetti di ampio respiro e di decisioni che vanno prese a più alto livello.

## 2. Intermediazione con il mercato privato (gruppo in presenza)

**Obiettivi:** creare una **rete** con privati proprietari e agenzie immobiliari per convincere i proprietari ad affittare e le agenzie a non discriminare. Ingaggiare i comuni. **Formare** le persone che cercano alloggio per renderli attivi nel mercato privato. Far ragionare la pubblica amministrazione sui costi della gestione delle emergenze abitative a fronte di un incentivo che permetta alle persone di rimanere nel mercato privato far capire che potrebbe esserci un risparmio. Rimettere nel mercato della locazione, alloggi che a oggi sono sfitti.

**Bisogni:** censimento del patrimonio immobiliare sfitto.

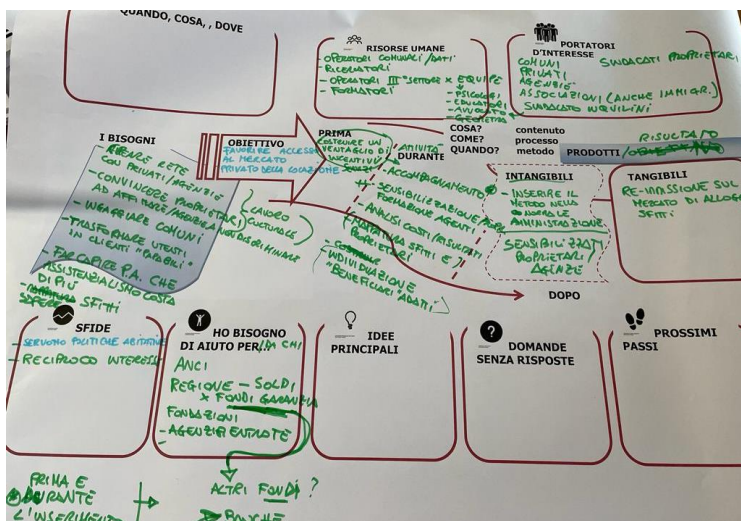
**Risorse umane:** operatori del comune, terzo settore, ricercatori, equipe multidisciplinari

**Stakeholder:** sindacati dei proprietari, sindacati degli inquilini, comuni, pubblica amministrazione, agenzie immobiliari.

**Attività:** progettualità di accompagnamento sia per i proprietari che per gli inquilini, **sensibilizzazione** delle agenzie immobiliari, **mappatura** appartamenti sfitti, individuazione di beneficiari adatti ai progetti.

Occorre, in generale, creare un circolo virtuoso nel quale non si gestisce una questione in maniera emergenziale ma attraverso una prassi consolidata.

**Sfide:** creare **reciproco interesse**. Servono nuove politiche abitative. C'è bisogno dell'aiuto di ANCI, Regione (soprattutto per gli aspetti economici relativi ai fondi), fondazioni, agenzia dell'entrate (per avere dati). Occorre trovare il modo di interagire con le banche per capire se ci può essere un interesse a mettere i propri immobili, non solo nelle aste ma anche per la locazione. Per i proprietari servono: incentivi e garanzie, servizi e campagne informative per reclutare proprietari e immobili.



## 2. Intermediazione con il mercato privato (gruppo online)

Il gruppo online ha portato avanti uno scambio più generale sul tema, dal quale è comunque emersa un'ipotesi progettuale relativa a un servizio che andrebbe implementato: **un'agenzia sociale per la casa**, un servizio di incontro e mediazione sull'abitare da istituire a livello territoriale/provinciale.

A proposito dei **bisogni** dell'utenza, dei proprietari di casa e anche di chi lavora sul tema, manca un punto di riferimento per quando emergono difficoltà abitative.

Il **problema** è che i servizi sociali dei comuni si occupano di soglia più bassa (ad esempio, chi è soggetto a sfratto) ma non vanno bene per chi, banalmente, non riesce a trovare casa per problematiche legate, ad esempio, alle garanzie o alle discriminazioni. Manca un luogo dove chiedere informazioni e strumenti.

Un altro tema è quello della mappatura dell'esistente.

Possibili **stakeholder** coinvolti: associazioni di categoria di inquilini, unione dei proprietari, datori di lavoro (soprattutto i più grandi gruppi industriali che hanno tanta manodopera straniera e potrebbero farsi garanti), fondazioni che potrebbero integrare i fondi pubblici con specifici fondi (fondamentali per sostenere un servizio di questo tipo), enti del terzo settore, associazioni, associazioni di stranieri e consulta per l'immigrazione (che potrebbero avere un ruolo anche nel lavoro di accompagnamento, di mediazione e di educazione all'abitare). Fondamentale il coinvolgimento dei cittadini stranieri in qualità di mentori, affinché la mediazione non sia solo

tecnica ma permetta anche di portare l'esperienza di chi, ora radicato sul territorio, ha vissuto molte delle difficoltà che stanno affrontando i nuovi arrivati.

**Strumenti economici:** istituire fondi di garanzia; creare incentivi che possano coprire periodi di locazione. Per intercettare gli appartamenti che non vengono affittati (non per motivi di discriminazione ma perché magari non sono nelle condizioni), si potrebbe intervenire sostenendo i lavori di ristrutturazione con dei fondi vincolati al fatto che poi l'appartamento venga dato in locazione a una determinata tipologia di utenza e con determinati criteri di locazione. È emersa infine la necessità di un albo dei mediatori culturali.

### 3. Il recupero del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) non utilizzato, in sinergia con il Terzo Settore (gruppo in presenza)

Partendo dalla pratica presentata da SOS Casa di Villafranca

**Bisogni:** mappatura degli alloggi, soprattutto ATER, sfitti ma anche quelli "mal utilizzati" (ad esempio perché assegnati in tempi in cui i requisiti erano diversi); coinvolgere ATER per una progettualità che recuperi l'esistente, ponendo l'attenzione all'ATER sulla sua funzione di portatore di interesse (tentare una sintesi tra l'interesse di ATER di avere degli immobili riqualificati e la necessità di dare risposta a emergenza abitativa).

**Portatori di interesse:** tra gli altri, vengono indicati i sindacati, non solo quelli che si occupano di casa, gli enti del terzo settore, l'ambito territoriale

**Criticità:** nel dialogo con ATER e con gli ambiti territoriali i tempi sono lunghi, la burocrazia è difficoltosa, mancano i fondi necessari per gli interventi di riqualificazione.

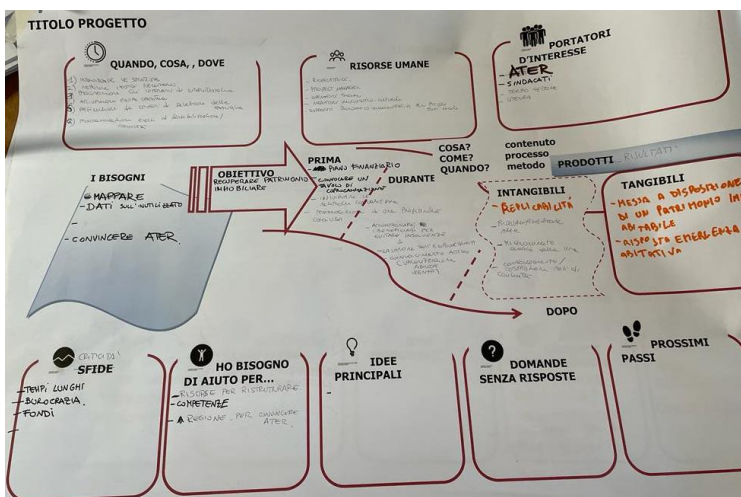
**Risorse umane:** ricercatori dell'università che può occuparsi della mappatura, un project manager, qualcuno che abbia il tempo di occuparsi della progettualità in tutte le sue fasi, soprattutto nella ricerca e attivazione dei fondi; una equipe multidisciplinare che preveda la presenza di operatori sociali, mediatori, psicologi ecc. Prima delle azioni concrete occorre: la mappatura, convocare un tavolo di co-programmazione e fare in modo che non ci siano solo gli enti del terzo settore ma anche gli attori istituzionali (grandi assenti di queste fasi); individuare le reciproche convenienze per trovare un interesse comune.

Le **azioni** concrete successive: presentazione di una progettualità che non si limiti alla riqualificazione materiale ma preveda anche un accompagnamento dei futuri locatari, sia in un'ottica di mantenimento e cura dello stabile (che rimane un bene comune), sia di empowerment di persone che non necessariamente devono rimanere per tutta la vita nella casa ATER (quindi prevedere anche una fase di sgancio); individuare le strutture; reperire fondi; programmare gli interventi di ristrutturazione; attivare l'equipe; definire i criteri di selezione delle persone beneficiarie (fase molto delicata); programmare eventi di sensibilizzazione di comunità.

**Risultati tangibili:** rimessa a disposizione di patrimonio immobiliare, risposta all'emergenza abitativa.

**Risultati intangibili:** riqualificazione di aree intere e miglioramento della qualità della vita, non solo di chi viene accolto ma anche di chi vive intorno e può godere degli eventi di sensibilizzazione, che può essere anche una risposta alle derive securitarie; consolidamento e costruzione di reti di comunità, durante tutto il percorso progettuale ma soprattutto in questa ultima fase.

Tutto questo per rendere il progetto il più possibile replicabile, dove di nuovo i ricercatori universitari possono occuparsi di raccogliere dati e diffondere una buona pratica su territorio magari diversi ma con problemi simili.



### 3. Il recupero del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) non utilizzato, in sinergia con il Terzo Settore (gruppo online)

Il gruppo, essendo composto da persone che operano sul territorio di Venezia, si è inizialmente confrontato sullo **stato dell'arte** del territorio con un'analisi mirata delle specificità del contesto.

**Criticità nel pubblico:** case sfitte ERP, problema di manutenzione delle case, difficoltà dei criteri delle graduatorie di accesso, tante occupazioni senza titolo di case che erano sfitte e che ora è difficile recuperare.

**Criticità nel privato:** canoni troppo elevati, garanzie quasi impossibili, carenza di alloggi a causa di alterazioni del mercato (che sono differenti tra territori e chiaramente a Venezia il principale problema è legata alle affittanze turistiche).

**Bisogni:** sinergie tra attori che si occupano di accesso alla casa perché magari ci sono dei soggetti che hanno degli appartamenti sfitti e altri soggetti che lavorano per trovare degli appartamenti per stranieri. C'è un problema di matching di conoscenza. Inoltre manca una figura che abbia il ruolo di facilitazione di questo matching tra disponibilità e bisogni.

**Idee e obiettivi:** da una parte le classiche idee, trovare dei sistemi di **incentivi** per i proprietari di *seconde case*, che in alcuni territori (come quello di Venezia) sono molte, magari attraverso agevolazioni fiscali o altro, per fare in modo che vengano affittate. Dall'altra ipotizzare di proporre **manifestazione d'interesse pubblico** (anziché una mappatura) fatte dai comuni/dagli enti pubblici locali in cui si chiede quali proprietari di seconde case potrebbero essere interessati ad affittare a soggetti individuati dai servizi del comune, a seguito di incentivi pubblici e garanzie fatte anche attraverso l'intermediazione del privato sociale. Tentare quindi di impostare un rapporto collaborativo.

Per quanto riguarda l'ERP è stato ripresentato un'**idea** che era già in un vecchio bando del comune di Venezia del 2014: **auto-recupero e manutenzione** da parte degli assegnatari in cambio di un canone di locazione scontato a scalare sulla base delle migliorie fatte dall'inquilino. Questo ovviamente per intercettare immobili inutilizzati. Altra **idea**: vendere appartamenti ad assegnatari di lungo periodo (magari con canoni agevolati) in modo tale da avere risorse per finanziare restauri e/o acquistare altri appartamenti.

Per quanto riguarda i fondi, un argomento da segnalare in un progetto è la convenienza economica: per l'ente locale agire sulla **prevenzione** allo sfratto in realtà è **un risparmio**, sia per la presa in carico (perché chi viene sfrattato deve essere preso in carico dal comune) sia perché molto spesso il comune deve intervenire con delle indennità per bloccare gli sfratti. I fondi però dovrebbero arrivare dalla regione e dal ministero.

**Stakeholder:** sindacati dei proprietari, le fondazioni e istituti bancari, enti del terzo settore, enti religiosi e enti pubblici locali.

**Macro-obiettivo finale:** avere risorse strutturate funzionanti per evitare sfratti, case sfitte e la cristallizzazione delle emergenze (ad esempio assegnatari stabili che non hanno più bisogno); favorire empowerment e responsabilizzazione del cittadino straniero per evitare che si inneschino meccanismi di ghettizzazione.

## CONCLUSIONI

Giovanna Marconi chiude la giornata sottolineando l'intenzione e l'importanza di continuare a confrontarsi per capire se e come inserire alcune di queste progettualità all'interno della prossima programmazione FAMI multi-azione che dovrebbe iniziare circa tra un anno. Il proposito e l'impegno dell'Università è di riconvocare un tavolo l'anno prossimo, per continuare a parlare del tema, aprire un percorso insieme e anche con l'obiettivo di avere come interlocutori quei portatori d'interessi che oggi erano assenti (agenzie immobiliari, ater, enti istituzionali).

Carlotta Giordani, aggiunge che a breve sarà prodotto un breve il report conclusivo di tutto il lavoro fatto anche sui vari territori e sui vari temi del progetto IMPACT. Nel report, che confluirà nella prossima programmazione, saranno riportate tutte le questioni, con l'obiettivo di segnalare quanto emerso in questi due anni di lavoro. La speranza è che questo lavoro possa continuare e l'obiettivo è dunque quello di rivedersi al più presto.