

Buone pratiche: esperienze ed esempi di intervento

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

Cooperativa La casa per gli extracomunitari, Verona

via S.Michele alla Porta, 3 - 37121 Verona

tel: 045 596382 – fax: 045 8035075

e-mail: cestim@tin.it

Contesto locale

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

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

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

accreditate nel mondo della solidarietà come le Acli, la Cisl, la Mag (Mutua dell'Autogestione) e altri organismi di matrice sia religiosa che laica

Fonti di finanziamento

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

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

Costo complessivo dell'intervento

1991	54.321.000	1992	246.871.000	1993	411.184.000
1994	446.878.000	1995	525.994.000	1996	543.323.000
1997	423.752.000	1998	291.077.000	1999	260.706.000
2000	316.811.000				
Totale 1991-2000 3.528.917.000					

Tipologia del personale coinvolto

Personale coinvolto con prestazioni professionali gratuite di volontariato L'operatività della Cooperativa in dieci anni di attività si sarebbe dimostrata insostenibile senza l'apporto continuo di competenze professionali (da legale, commercialista, ragioniere, bancario, operatore sociale, mediatore culturale) offerte gratuitamente da una trentina di volontari, alcuni (7) impegnati nel Consiglio di Amministrazione, altri (5) nel Collegio dei Sindaci/Revisori dei conti, altri (2) nella tenuta della contabilità, altri ancora (3) nelle operazioni bancarie di ottenimento prestiti/fidi/mutui, altri infine (una decina) nei rapporti non sempre facili e privi di problemi con le associazioni degli immigrati e con i fruitori dei posti-alloggio. Personale coinvolto con prestazioni professionali di consulenza/assistenza a onorario su incarico La Cooperativa si serve al suo esterno della consulenza/assistenza di uno studio commercialista, di uno studio legale, di uno studio notarile e di alcune imprese di riferimento per lavori leggeri di ristrutturazione o di manutenzione delle case in gestione. Personale coinvolto con prestazioni professionali di lavoro dipendente Nel corso dei dieci anni di attività si è fatto ricorso al lavoro dipendente soltanto per una persona, che è stata full-time dal '92 al '98 e in seguito part-time.

Tipologia dei servizi offerti

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

Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi

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

di oltre due anni (24 mesi e 21 giorni). Dall'anno 2000 con il servizio di assistenza dei volontari della Cooperativa (e le garanzie offerte dalla Cooperativa alle banche) nelle pratiche di richiesta e ottenimento mutuo al 100% per l'acquisto della casa, sono arrivati al rogito una ventina di immigrati.

Vicini di casa onlus, Udine
Via Torino, 77 - 33100 Udine

Contesto locale

L'inserimento lavorativo degli immigrati a Udine e provincia avviene principalmente nell'industria della sedia, nel settore siderurgico e nelle acciaierie. Negli ultimi anni è aumentata la presenza sul territorio di nuclei familiari grazie all'alta percentuale di permessi di soggiorno concessi per ricongiungimento. Gli immigrati provengono soprattutto dall' Albania, dalla ex-Jugoslavia, dal Marocco e dal Ghana.

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

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

Fonti di finanziamento

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

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

Convenzioni: L'Associazione ha un accordo con Banca Etica per l'acquisto di certificati di deposito vincolati per 5 anni e senza interessi in cambio di finanziamenti a tasso molto agevolato. Riceve contributi per singoli progetti da parte di Enti Pubblici (Provincia, Comune di Udine). Ha ottenuto inoltre finanziamenti per due progetti da parte dell' ERMI, l'Ente regionale per i problemi dei migranti (ora Servizio autonomo immigrazione).

Tipologia del personale coinvolto

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

Tipologia dei servizi offerti

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

dal 1999: istituzione di un fondo di rotazione immobili inutilizzati allo scopo di reperire alloggi attingendo al bacino

degli immobili pubblici o privati di modesto valore per ristrutturare i quali i proprietari, enti pubblici o privati cittadini,

non dispongono delle risorse necessarie. Tali immobili rimangono quindi sfitti. L'associazione si propone di acquisire in uso, mediante contratti di comodato a tempo determinato, questi immobili offrendo al proprietario la restituzione alla scadenza concordata e con le migliorie necessarie. Le migliorie vengono effettuate dall'Associazione prima dell'assegnazione degli alloggi. L'Associazione ha istituito un fondo di rotazione per reperire le risorse necessarie agli interventi. Il fondo viene reintegrato attraverso i canoni d'affitto degli alloggi resi abitabili.

Gestione di un Centro di accoglienza a Pozzuolo. Si tratta di una struttura con alloggi temporanei e di passaggio

(periodo medio di accoglienza di 8 mesi)

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

Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi

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

40 persone, per il fondo di rotazione immobili inutilizzati

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

30 persone per il Centro d'accoglienza, a rotazione

Modalità di accesso ai servizi

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

Permesso di soggiorno

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

Residenza in Friuli da almeno 2 mesi

Disponibilità finanziarie proprie per coprire almeno 2 mensilità.²⁹

Società per l'affitto onlus, Cesena

Via Pio Battistini 20 – 47023 Cesena - tel 0547.22137

aperto il lunedì, mercoledì e sabato dalle ore 8,30 alle 12,30

Contesto locale

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

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

Comune di Cesena

Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena

Diocesi di Cesena-Sarsina

Caritas di Cesena

Associazione delle Imprese Edili della Provincia di Forlì-Cesena

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari.

Fonti di finanziamento

Il Capitale Sociale è pari a 190 milioni. Al fine di coprire i costi di gestione le rate di affitto agli inquilini vengono

maggiorate di circa il 3% rispetto all'affitto dovuto al proprietario da parte della Società. Rapporti con le agenzie e con le banche locali La Società ha rapporti con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena e la Diocesi di Cesena-Sarsina. La banca ha versato parte del capitale sociale ed interviene a sostegno della Società nel caso di morosità (sostegno significa "elasticità e disponibilità" nel far credito alla Società). La Società ritiene necessario al più presto un appoggio economico ed un coinvolgimento diretto da parte delle aziende che assumono gli stranieri a lavorare, "è necessario che comprendano che è a loro vantaggio facilitare l'accesso alla casa".

Tipologia del personale coinvolto

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

Tipologia dei servizi offerti

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

Modalità di accesso ai servizi

La Società accetta solamente nuclei familiari perché ritiene più semplice la loro integrazione sul territorio rispetto a

quella dei singoli. La condizione per accedere ai servizi è che almeno un componente della famiglia abbia regolare

contratto di lavoro.

Comune di Prato

Centro Ricerca e Servizi per l'Immigrazione

Via Migliorati, 1A - 59100 Prato

tel. 0574.616429

Contesto locale

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

Quando e come è nata l'esperienza

Il Centro è uno strumento che il Comune di Prato si è dato, a partire dal 1994, per analizzare e gestire i problemi relativi alla crescente presenza straniera in città. È stato istituito, in seguito a una convenzione con l'Università di Firenze (Facoltà di Scienze Politiche, Dipartimento Studi sullo Stato), come "Centro Ricerche, documentazione e servizi per la comunità cinese" e trasformato nel 1996 in Centro Ricerca e Servizi per l'Immigrazione.

Partners e attività

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

Fonti di finanziamento

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

Tipologia di intervento e risultati

La prima fase del progetto è stata quella di sensibilizzazione delle associazioni delle categorie economiche (attraverso incontri con la Camera di Commercio), i sindacati e le altre associazioni cittadine sulla gravissima emergenza abitativa presente. Contemporaneamente, attraverso interviste sulla stampa locale, si è cercato di informare l'opinione pubblica.

La seconda fase è stata quella di individuare una tipologia di progetti di intervento partendo dalla considerazione di quattro fattori:

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

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

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

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

Altri progetti in fase di attuazione

L'Anolf Cisl, oltre ad essersi attivata con le Cooperative edili per i progetti sopraccitati, sta mettendo a punto una iniziativa in collaborazione con alcuni istituti di credito per consentire la concessione di mutui 100% a gruppi o associazioni di lavoratori stranieri che si garantiscono a vicenda, una sorta di moderna "società di mutuo soccorso". La costituzione di un fondo di garanzia finanziato con fondi pubblici dovrebbe intervenire nel caso della mancata restituzione del mutuo alla banca da parte dell'acquirente. Il mondo delle Cooperative edili e la CNA (associazione artigiani) in collaborazione con l'Ater stanno producendo, per i piani di edilizia popolare del Comune, progetti aperti agli stranieri. I piani non possono essere riservati a loro, ma tengono conto delle loro esigenze, all'interno di questi progetti sono previsti anche affitti a condizioni favorevoli.

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

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

Associazione La Casa, Arezzo
Via Veneto 205 - 50200 Arezzo
tel. 0575-356244 - e-mail: vascomari@libero.it

Contesto locale

Arezzo è una città medio-piccola del centro Italia. I flussi migratori sono divenuti rilevanti a partire dagli anni '90, ma

solo nel 1995 è iniziata l'emergenza abitativa per gli immigrati residenti nella città. Inizialmente infatti, l'immigrazione era prevalentemente femminile e inserita nel settore del lavoro domestico: le donne collocate in questo ambito lavorativo solevano risiedere presso la famiglia per la quale lavoravano. Poi l'aumento dei ricongiungimenti familiari ha aumentato la fascia di immigrazione stabile contribuendo ad accrescere l'esigenza di interventi di inserimento abitativo.

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

L'Associazione ha riunito diversi soggetti presenti sul territorio:

le sedi locali della Cgil

del Sunia

dell'ArciCasa

2 Associazioni di immigrati (Donne insieme e ACIAP).

Fonti di finanziamento

I fondi di finanziamento sono di provenienza regionale e provinciale: la Regione ha messo a disposizione un fondo di rotazione di 50 milioni finalizzato al pagamento dell'anticipo della caparra nei casi in cui gli stranieri non potessero provvedervi direttamente. La rotazione del fondo regionale viene garantita attraverso un accordo tra Associazione e affittuario che prevede un piano di recupero del contributo a piccole rate, fino a un massimo di 18 mesi.

L'aumento della domanda di alloggi, in un contesto in cui l'85% dei cittadini italiani residenti ha la casa di proprietà e l'edilizia pubblica è inesistente, ha reso però in breve tempo insufficiente il fondo di rotazione a disposizione.

Tipologia del personale coinvolto

Un fondo di gestione della Provincia ha permesso di pagare la collaborazione di una persona del Sunia che cura la

consulenza legale alla stipula del contratto. Ma fondamentale per il funzionamento del servizio è il contributo di operatori che lavorano a livello volontario.

Tipologia dei servizi offerti

Un servizio di informazione, orientamento e intermediazione per garantire l'accesso degli immigrati all'alloggio con

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

Progetti in fase di elaborazione

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

finanziare le spese di ristrutturazione.

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

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

Numero di utenti che hanno usufruito dei servizi

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

Modalità di accesso ai servizi:

Permesso di soggiorno con una validità minima di 2 anni.

Busta paga (o modello 730 della dichiarazione dei redditi).

Provincia di Parma - Assessorato alle politiche sociali

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

Contesto locale

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

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

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

Fonti di finanziamento

Per l'attuazione di tale intervento e il raggiungimento degli obiettivi preposti si presume che, in una prima fase di sperimentazione, l'ammontare del "Fondo di garanzia per la locazione degli immigrati" sia di

£.400.000.000 (quattrocento milioni) destinato alla copertura di una quarantina di contratti di locazione (a canone concertato), attivati a favore di lavoratori immigrati da altre zone del paese e dall'estero. Si prevede la partecipazione finanziaria al fondo della Fondazione Cassa di Risparmio di Parma, della Caritas Diocesana di Parma e della Provincia di Parma.

Naturalmente la partecipazione economica all'iniziativa è aperta a tutti gli altri enti del comitato e a quelli che in futuro vorranno aderire al progetto.

Gestione

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

Scopo del progetto

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

Assegnazione degli alloggi

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

Comune di Padova

Servizio Politiche Abitative

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

Contesto locale

La situazione di emergenza abitativa dovuta a un'ondata di sfratti esecutivi (800 nel periodo 2000/2001) e all'aumento di lavoratori immigrati ha generato un rilevante numero di richieste di intervento da parte del Comune. Al 31/12/1999 risiedevano nella Provincia di Padova circa 16.397 immigrati, i nuovi ingressi sono stati nel 1999 4.668. Il Comune ha dunque promosso interventi per favorire l'accesso all'alloggio alle categorie meno abbienti, compresi i lavoratori stranieri.

Quando e come è nata l'esperienza

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

Soggetti promotori

Comune di Padova

Partners e attività

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

Fonti di finanziamento fondi comunali e regionali

Tipologia di intervento e risultati

Convenzione con la Camera di Commercio: Nel 1999 il Comune ha stipulato la convenzione per costituire un fondo di garanzia (sei mesi di morosità e 5 milioni di danni) per agevolare la ricerca di alloggio ai lavoratori immigrati, dipendenti di imprese operanti nel Comune. *Ufficio per l'emergenza casa:* erogazione di contributi alloggio, informazione sui contratti di locazione, consigli sull'acquisto della casa.

Operazione CASABUONA: nel dicembre 1999 è stato stipulato un protocollo di intesa tra Comune, sindacati della proprietà e associazioni di categoria delle agenzie immobiliari. Il Comune stipula direttamente con i proprietari il contratto di locazione (della durata di due anni), concedendo poi ad un terzo soggetto l'uso dell'appartamento. Il Comune ha previsto l'azzeramento dell'Ici, la riduzione IRPEF del 40% (legge 431/98) e la riduzione dell'Imposta di registro del 30% per il proprietario che aderisce a Casabuona. Inoltre il Comune

garantisce l'azzeramento dei rischi di morosità, provvedendo a corrispondere direttamente i canoni di affitto con versamenti trimestrali anticipati nonché eventuali spese di risarcimento per danni sull'immobile.