

Progetto co-finanziato da:



UNIONE
EUROPEA



MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione di cittadini di paesi terzi

ABITARE LA CASA

guida pratica per i proprietari



elJA MADE

ASSOCIAZIONE TRENTINA



ACCOGLIENZA STRANIERI

indice



- pag. 3 Abitare la casa. Guida pratica per i nuovi proprietari
- pag. 5 La casa come elemento fondamentale per il benessere e la qualità di integrazione di tutta la cittadinanza
- pag. 12 Da “politiche della casa” a “politiche dell’abitare”
- pag. 14 Sostenere il bisogno abitativo dei “nuovi cittadini” conviene, a tutti!
- pag. 17 Conclusioni
- pag. 18 Contatti utili

legenda



informazione



per saperne di più



consiglio

ABITARE LA CASA



GUIDA PRATICA PER I PROPRIETARI

Il Progetto “**mi.casa: reti e servizi per migranti in cerca di casa**” è un’iniziativa finanziata dall’Unione Europea e in particolare dal Fondo Europeo per l’Intergrazione di cittadini di Paesi terzi, finalizzata a sostenere l’accesso alla casa dei migranti e a rafforzare la filiera trentina dell’*housing* sociale.

Il metodo utilizzato per il suo sviluppo è focalizzato sul lavoro di rete, inteso come processo di ideazione e di progettazione di interventi coerenti e coordinati con altre organizzazioni, diretti a dare risposta al disagio abitativo delle famiglie immigrate.

A questo proposito, uno degli esiti perseguiti consiste nell’ampliamento e nel consolidamento della **filiera abitativa**, oggi presente ancora in forma embrionale, nel territorio della Provincia di Trento. Gli attori che questo progetto intende mettere in relazione sinergica sono quindi il settore dei servizi pubblici; il privato sociale; la galassia di attività di mercato legate all’intermediazione e alla gestione immobiliare, così come al credito e alla gestione del rischio.

Il punto di avvio di questo processo è la convinzione che «**sostenere il bisogno abitativo dei 'nuovi cittadini' conviene, a tutti!**». Conviene in termini culturali, economici e di convivenza sociale, ma perché?

- perché dare una risposta alla domanda di casa dei nuclei immigrati conferisce senso e valore ai principi democratici che sono parte della nostra cultura;
- perché la costruzione di un equilibrato ed integrato sistema di accoglienza abitativa che intercetti le persone provenienti da paesi non comunitari è un pre-requisito per valorizzare la loro ormai irrinunciabile presenza nel nostro sistema economico;
- perché molte di queste famiglie che si affacciano sul mercato immobiliare sono presenti sul territorio da diversi anni, sono integrate sul piano relazionale, sono stabili dal punto di vista lavorativo e possono garantire un canone sicuro in caso di locazione.

In questo senso, il **progetto mi.casa** si pone l'obiettivo di apportare un contributo alla crescita della cultura e dei processi di sviluppo che riguardano il sistema abitativo trentino.

Con particolare attenzione ai nuclei familiari di origine straniera non comunitaria, si intende accompagnare l'implementazione della rete con azioni strategiche e innovative quali:

- la connessione delle risorse del territorio con le esigenze abitative delle famiglie e l'ideazione o il rafforzamento di servizi all'abitare, con particolare riguardo alle modalità di raccolta e di scambio di informazioni a livello operativo;
- la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di strumenti volti a favorire l'incontro tra domanda e offerta abitativa, con particolare riguardo alle garanzie di tipo economico e di tipo socio-educativo che possono essere sviluppate a tutela delle parti;
- la realizzazione di eventi divulgativi aperti alla cittadinanza e di occasioni di scambio sulle esperienze di housing, anche internazionali, con particolare riguardo al tema dei processi di integrazione che coinvolgono le famiglie straniere non-comunitarie.



La casa come elemento fondamentale
per il benessere
e la qualità di integrazione
di tutta la cittadinanza





Da quanto emerge dall'ultimo **censimento ISTAT**, il numero di nuclei familiari presenti sul territorio è di 24.618.071 mentre le abitazioni sono 29.074.722.

Dai dati rilevati emerge pertanto che sul territorio nazionale sono presenti più abitazioni che famiglie.



In Provincia di Trento secondo i dati forniti dall'Ufficio Statistica, le **abitazioni non occupate** sono circa 99.650, contro quelle **abitate** che sono 192.500.

A **Trento**, dove le seconde case sono meno incidenti, le abitazioni non occupate sono circa 3.000, pari al 6% dell'intero stock abitativo. Tra le aree della città dove vi è la maggiore incidenza di case sfitte troviamo il Centro Storico-Piedicastello (9%).



Le **politiche abitative** attualmente non aiutano lo Stato a far fronte al bisogno di casa espresso dai propri cittadini. Pertanto, la strategia vincente non può che comprendere un serio investimento sul loro sviluppo anche attraverso una maggiore personalizzazione degli interventi.



Attualmente in Italia la popolazione vive in case che sono per il 71,4% di proprietà, il 13% acquistate con mutuo in essere e il 20% in affitto (di quest'ultimo, il 22% è di proprietà pubblica). La casa è un diritto e un **bene pubblico**, sostanzialmente governato da un **mercato privato**.



In provincia di Trento, tra coloro che sono proprietari di immobili, i **'piccoli proprietari'** rappresentano circa l'80% del totale, mentre il restante 20% si riferisce a proprietari che dispongono di un numero consistente di appartamenti.



www.istat.it

Osservatorio sulle condizioni abitative: dinamiche sociali e di mercato. Servizio Sviluppo economico, studi e statistica del Comune di Trento. 2009



Il problema della casa, in questo periodo di crisi, tocca tutti. Pare tuttavia riguardi in modo particolare i cittadini stranieri provenienti da Paesi extra UE, anche se stabilmente presenti sul territorio trentino da molto tempo. **Da immigrati a vicini di casa?**



Secondo le recenti stime campionarie formulate dall'ISTAT, si trovano in condizioni di **"grave deprivazione abitativa"** il 15% delle famiglie di soli stranieri (e una quota inferiore al 5% delle famiglie di soli italiani); vive in una **"abitazione sovraffollata"** ben il 41% delle famiglie straniere (contro il 15% circa delle italiane); abita in uno spazio domestico **"insufficiente"** il 20% delle famiglie straniere, (contro il 9% delle famiglie di soli italiani).



Popolazione straniera residente

In Trentino risiedono 50.708 persone provenienti da Paesi stranieri (+4,3% rispetto al 2010). Di questi, i non comunitari sono il 73,5%. L'età media è di 31 anni, contro quella generale della popolazione che è di 42 anni.

La componente femminile della popolazione straniera residente in Trentino incide per il 52,3%.

L'incidenza totale della popolazione straniera sulla popolazione complessivamente residente in Trentino è del 9,5%.

Circa il 60% degli stranieri non comunitari ha un permesso di soggiorno di lungo periodo.

Il livello di istruzione è del tutto simile a quello della popolazione italiana.



Guardiamo un po' i numeri!

Lavoro (50,0%); Famiglia (40,2%); Studio (3,3%); Altri motivi (6,5%) sono i principali motivi di rilascio del permesso di soggiorno.

Il numero di **stranieri occupati** in Trentino è cresciuto tra il 2010 e il 2011 dell' 11,1%. Va sottolineato il fatto che spesso gli stranieri svolgono attività non più gradite alla forza lavoro nazionale, professioni collocate ad un livello piuttosto basso nella gerarchia occupazionale.

Tra gli immigrati la presenza di **non attivi** (casalinghe, studenti) è in percentuale molto inferiore rispetto agli italiani. Ciò è dovuto con molta probabilità alle norme che vincolano la richiesta e il rinnovo del permesso di soggiorno e la necessità di mettere insieme un reddito adeguato a livello familiare.



La **distribuzione della popolazione** straniera in Trentino non è concentrata solo nei centri maggiori. Oltre ai Comuni di Trento e di Rovereto e a tutta l'asse dell'Adige, troviamo percentuali rilevanti di stranieri residenti anche nelle zone dell'Alto Garda-Ledro, della Valle di Non, delle Giudicarie e dell'Alta Valsugana-Bersntol.



Mediamente le **famiglie straniere** sono più numerose di quelle italiane. Il tasso di natalità della popolazione residente con cittadinanza straniera supera di poco il 18,0% contro il 9,1% della generalità della popolazione (dati 2011). L'incidenza delle nascite all'interno delle famiglie straniere sul totale dei nati è del 16,9%.

Pertanto, con l'aumentare della **numerosità dei nuclei**, la ricerca di casa si orienta verso appartamenti di una certa dimensione, per i quali tuttavia viene richiesto un canone di locazione elevato, spesso superiore alle possibilità economiche delle famiglie straniere.



Le domande di **ricongiungimento familiare** sono in costante aumento. Nel 2011 quelle andate a buon fine riguardavano 300 persone, ma è un dato che oscilla di molto nel corso degli anni (nel 2010 hanno riguardato 473 persone e nel 2009, 854). Possono riguardare coniugi, figli e genitori. Questo aspetto muta sostanzialmente la natura del processo migratorio rendendolo tendenzialmente più stabile e incide sulla domanda abitativa: da posti letto ad appartamenti mediamente più grandi e/o di migliore qualità.



Nell'insieme, nonostante il crescente numero di acquisti, dato comunque in flessione, la forma principale di **ingresso nel mercato della casa** da parte degli immigrati è ancora in larga misura quella della locazione. Vale la pena di ricordare che, in questo ambito, gli stranieri e le loro famiglie scontano spesso una difficoltà nell'accesso al mercato a causa di forme di discriminazione che spesso non trovano giustificazione nella realtà.



Una famiglia straniera ha molto da perdere nel "comportarsi male" in un alloggio affittato, in quanto da quell'alloggio dipendono tutta una serie di **diritti** ai quali non avrebbe altrimenti possibilità di accesso: dal rinnovo del permesso di soggiorno al ricongiungimento familiare; fino al mantenimento del proprio lavoro.



Il 63% degli immigrati risiede in un appartamento in **locazione**, contro il 70% della popolazione italiana che vive in una casa in proprietà.



Secondo le **agenzie immobiliari**, i clienti stranieri oscillano tra il 10%-20%. Dalle ricerche condotte e dall'esperienza dei mediatori immobiliari, il percorso condiviso con questi clienti risulta essere sostanzialmente positivo, pur senza nascondere le difficoltà.

Secondo una indagine del CINFORMI (Centro informativo per l'immigrazione della Provincia Autonoma di Trento), più del 60% degli stranieri presenti sul territorio trentino, già in un alloggio in locazione, dichiara di **cercare una sistemazione migliore** di quella attuale. Le ragioni rilevate sono diverse, perché si ha bisogno di una casa più grande, con meno spese condominiali, più vicina al posto di lavoro; per la necessità di avere uno spazio indipendente per se stessi o per la famiglia; per le cattive condizioni dell'alloggio attualmente occupato. Problematiche quali lo sfratto o il cattivo rapporto con il vicinato sono praticamente inesistenti.



La casa rappresenta da sempre per qualsiasi famiglia, anche di origine straniera, un passaggio cruciale sia per la stabilizzazione sul territorio locale, sia per la partecipazione alla vita quotidiana del luogo. Per le seconde, in più, vi è la necessità di trovare uno spazio domestico a cui attribuire senso di appartenenza e di identificazione culturale distinti dall'esterno straniero.



Necessario risulta però **combattere degli stereotipi**. Da una indagine svolta da ITEA spa è emerso in modo chiaro come le violazioni comunemente attribuite alle famiglie straniere non hanno corrispondenza nella realtà: morosità e abusivismo sono trasversali fra comunitari e non comunitari; gli stranieri spesso hanno un livello di “sopportazione” molto più alto nelle problematiche di vicinato e in particolare, il sovraffollamento che spesso viene ritenuto un rischio dai proprietari immobiliari, in provincia di Trento è un fenomeno poco presente e comunque circoscritto al primo breve periodo di presenza sul territorio.



L'**edilizia pubblica** non riesce a sopperire al fabbisogno abitativo. Le istanze di alloggio pubblico presenti nella apposita graduatoria erano, nel 2011, 7.532. Poco meno della metà di queste – il 48% del totale – era riconducibile a famiglie non comunitarie, a fronte di un tasso di assegnazione fissato attorno al 10% degli alloggi annualmente assegnati (contro il 20% registrato in alcune province del Nord Italia), ben al di sotto del loro fabbisogno abitativo.



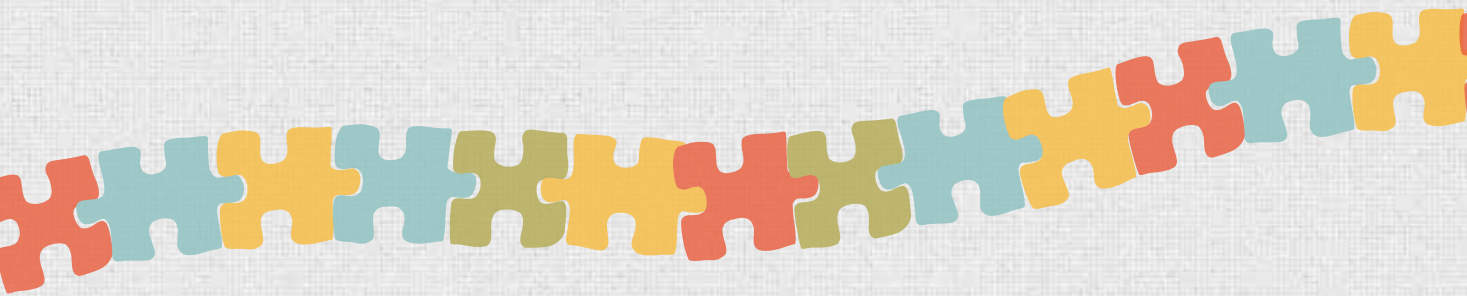
**Non affidarti al passa parola,
al sentito dire e agli stereotipi!
Informati!**

**L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale
2012 e 2011, Cinformi**

**I nuovi Trentini: una risorsa per il mercato in
locazione, Cinformi**

**Da immigrati a vicini di casa: Ricerca sull'acces-
so al mercato privato degli affitti e sulla situazione
abitativa degli stranieri in Trentino, PAT-Cinformi,
2009**





Da “politiche della casa” a “politiche dell’abitare”





Si prospettano **nuove richieste di abitazione e nuove sfide per l'housing sociale**: il mutamento sociale in atto, più famiglie con meno componenti, sta determinando un incremento delle richieste di alloggio pubblico, il quale, tuttavia, fatica a rispondere adeguatamente alla domanda in crescita rendendo i tempi di attesa infiniti.

Ma molte **famiglie straniere** che tornano ad affacciarsi sul **mercato immobiliare** sono presenti sul territorio da anni, sono integrate sul piano relazionale, sono stabili dal punto di vista lavorativo e possono garantire un canone sicuro in caso di locazione.

Tuttavia per queste ultime le difficoltà sono le medesime incontrate da persone giunte da poco in provincia.



E se provassimo a pensare che il nostro vicino di casa non sia un limite all'esercizio della nostra libertà, ma al contrario un alleato che è in grado di rendere migliore la vita all'interno del condominio?



Verso una **edilizia sociale** più sicura.
Quali sono le caratteristiche fondamentali?

- mixité di abitanti
- formulazione di convenzioni per la gestione delle relazioni e la gestione del controllo da parte di soggetti terzi
- sviluppo di strumenti di di garanzia economica
- risorse finanziarie non solo statali.



Ci sono molti esempi interessanti di edilizia sociale in Italia e all'esterno!
Scoprili anche tu!

www.housingeurope.eu
www.eire.mi.it
www.federcasa.info
www.urbanizer.it
www.fondazioneiacasa.org
www.agenziaisa.org



Sostenere il bisogno abitativo dei
“nuovi cittadini” conviene,
a tutti!





Sia che tu ti sia rivolto ad una agenzia immobiliare o abbia gestito tutto in autonomia, assicurati che chi firma il **contratto di locazione** lo abbia compreso in tutte le sue parti. Allega al contratto il regolamento condominale e dedica un po' di tempo a chiarire i punti salienti. Altrimenti accompagna il potenziale inquilino ad uno degli sportelli evidenziati nella guida, dove insieme potrete ricevere tutte le informazioni e i raggugli necessari.



Comunica alle associazioni partner di questo progetto la tua disponibilità ad affittare una casa; troverai un valido aiuto!



Procurati la nostra **guida rivolta agli inquilini** (Abitare la casa. Guida pratica per i nuovi cittadini): è una buona fonte di informazioni e riferimenti sia per te che per i tuoi inquilini.



Nel momento in cui viene siglato il **contratto di locazione** inserisci in un documento allegato più cose possibili: per esempio fai un inventario in duplice copia e controfirmata dagli inquilini degli oggetti presenti e del loro stato al momento dell'ingresso in casa.





Buone pratiche: strumenti quali la **mediazione culturale e sociale**, operata da soggetti appositamente formati, per accompagnare l'inserimento abitativo di soggetti provenienti da altre culture, potrebbe fare realmente la differenza.



Fai in modo che le **assemblee condominiali** siano più aperte e partecipate. La **partecipazione** dei conduttori – anche se solo per ascoltare – è ammessa: può rappresentare l'occasione per lo sviluppo della conoscenza reciproca e per il consolidamento dei rapporti di vicinato.



Informati su **PATTO CASA**: una garanzia in più per i proprietari. L'Associazione Patto Casa fornisce garanzie economiche ai proprietari qualora intendano affittare i loro alloggi a cittadini immigrati. L'iniziativa prevede delle garanzie economiche a favore dei proprietari:

- a) il rimborso della morosità del conduttore di una quota pari al 50% del canone di locazione per un massimo di 12 mensilità,
- b) il rimborso delle spese condominiali non pagate dal conduttore e, sulla base delle leggi esistenti, rivendicate formalmente dall'amministratore condominiale alla proprietà fino a € 1.000,00;
- c) il rimborso dei danni all'immobile, oltre la normale usura, causati dal conduttore e non coperti da assicurazione fino a € 1.000,00.
- d) il rimborso spese per eventuale procedura di sfratto fino a € 1.000,00.





Conclusioni

Perché affittare alle famiglie dei “nuovi cittadini” conviene a tutti?

Perché dare risposta alla domanda di casa dei nuclei immigrati conferisce senso e valore ai principi democratici che sono parte della nostra cultura.

conviene alle famiglie trentine che oggi sono proprietarie di immobili sfitti, in quanto gli strumenti promossi dalla presente iniziativa, ovvero già esistenti, ma rinnovati nel loro contenuto, possono diventare opportunità di realizzazione, ancorché in misura calmierata, di un reddito da locazione sostanzialmente garantito;

conviene all’insieme delle organizzazioni di privato sociale che oggi sono chiamate – a causa delle diminuite risorse economiche – a ripensare in termini aggregativi il proprio agire a diretto contatto con la popolazione e le proprie capacità di tradurre operativamente gli obiettivi progettuali in materia di housing sociale, mediante l’adozione di metodologie di intervento sociale ed educativo frutto di confronto e collaborazione;

conviene alle organizzazioni che operano nel mercato della casa e che perseguono obiettivi di profitto (agenzie immobiliari, gestori e amministratori condominiali) in quanto destinatari di strumenti operativi e di servizi complementari la cui funzione è quella di valorizzarne la professionalità;

conviene al più ampio insieme di organizzazioni ‘for profit’ che, coinvolte in forma di partenariato, compartecipano allo sviluppo delle attività progettuali apportando un ampio contributo in termini di competenze e di servizi e promuovendo la propria responsabilità sociale di impresa;

conviene alla Pubblica amministrazione, in quanto, essendo chiamata ad operare in modo più efficace il proprio ruolo di regia, può da un lato privilegiare l’utilizzo delle proprie risorse sulle problematiche di maggiore rilievo sociale, potendo contare, dall’altro, sullo sviluppo di processi partecipati che favoriscono lo sviluppo ‘dal basso’ di azioni di inclusione e di promozione dell’agio.



TRENTO

ATAS onlus
Via Madruzzo, 21 – 38122 Trento (TN)
0461 263330 - info@atas.tn.it
www.atas.tn.it

Acli Servizi Trentino srl
Galleria Tirrena, 10, 38122 Trento (TN)
0461 274911 informazioni e appuntamenti 199.199.730
www.acliservizi.it

Acli Casa Servizi (SICET)
Prenotazione obbligatoria: 0461 277277
info.aclicasa@aclitrentine.it sicet@aclitrentine.it
www.aclitrentine.it

UPPI, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Scipio Sighele, 3/1 - 38122 Trento (TN)
0461 392492
uppi@studiocozzio.it
www.uppi.it

Patto Casa, referente Michela Mattevi per Cinformi
Tel. 0461 405 692
info.stranieri@provincia.tn.it

Cinformi, via Zambra, 11 - 38121 Trento (Tn)
0461 405600
www.cinformi.it

SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari),
CGIL del Trentino
via del Brennero, 246 - 38100 Trento (TN)
0461 303911 - sunia@cgil.tn.it
www.sunia.it e www.cgil.tn.it

Confedilizia
organizzazione storica della proprietà immobiliare
Via Prepositura, 42/44, 38100 Trento (TN)
0461 232211
www.confedilizia.it

Ecosportello
via Torre Verde 34, 38122 Trento (TN)
0461 499685 - info@ecosportello.tn.it
www.ecosportello.tn.it

ROVERETO



ATAS onlus
Via Bezzi, 29, 38068 Rovereto (TN)
0464 422041 - info@atas.tn.it - www.atas.tn.it

Acli Servizi Trentino srl
Via Bezzi, 28, 38068 Rovereto (TN)
0464 437895 informazioni e appuntamenti 199.199.730
www.acliservizi.it

Acli Casa Servizi (SICET)
Prenotazione obbligatoria: 0461 277277
info.aclicasa@aclitrentine.it - sicet@aclitrentine.it
www.aclitrentine.it

Cinformi, Corso Rosmini, 9 , 38068 Rovereto (TN)
0464 750308 - www.cinformi.it

Confedilizia, organizzazione storica della proprietà
immobiliare, Corso Rosmini, 46, 38068 Rovereto
0464.438065 - www.confedilizia.it

CLES

Sportello Cinformi, operatori ATAS onlus
Via Pilati, 17
c/o Comunità della Valle di Non, 38023 Cles
334 6810675

Acli Servizi Trentino srl, Via Guglielmo Marconi, 54,
38023 Cles (TN)
0463 424648 informazioni e appuntamenti 199.199.730
www.acliservizi.it

Acli Casa Servizi (SICET)
Prenotazione obbligatoria: 0461 277277
info.aclicasa@aclitrentine.it - sicet@aclitrentine.it
www.aclitrentine.it

Cinformi, Via Pilati, 17 - c/o Comunità della Valle di Non
334 6810675 - www.cinformi.it

Punto Convivenza, Cinformi Via Pilati, 17
c/o Comunità della Valle di Non
0463 601610



La presente pubblicazione propone parte delle relazioni svolte durante il “Percorso divulgativo per operatori dei servizi e del privato for profit” promosso dal progetto “**Mi.casa: reti e servizi per migranti in cerca di casa**” finanziato da Unione Europea, Fondo per l’Integrazione dei cittadini di Paesi Terzi, e Ministero dell’Interno.

Il progetto è stato curato da **ATAS onlus, Associazione Trentina Accoglienza Stranieri.**

Responsabile del Progetto: Emiliano Bertoldi

Coordinatore Operativo: Stefano Petrolini

Operatrici: Marcella Rizzi, Alessandra Senettin, Daniela Zanoni

Stesura miniguide: Tania Giovannini

Si ringraziano:

Francesco Minori (Euricse, Trento), Maurizio Trabuio (Fond. La Casa, Padova), Patrizia Giannotti (Cinformi, Trento), Paolo Boccagni (Università degli Studi, Trento), Laura Ndrita (AMIC, Trento), Aicha Mesrar (Città Aperta, Rovereto), Michela Del Rossi (ITEA spa, Trento), Andreas Fernandez (CSV, Trento), Stefano Sarzi Sartori (Esperto sviluppo comunità, Trento)

Grafica: Mara Pieri / Goghi&Graphics

Illustrazioni: Elia Nadie

Per maggiori informazioni riguardo all’associazione ATAS onlus e al progetto

www.atas.tn.it

www.progettomicasa.org



mi.casa
progetto



mi.casa
progetto

Il Progetto “**mi.casa: reti e servizi per migranti in cerca di casa**” è un’iniziativa finanziata dall’Unione Europea e in particolare dal Fondo Europeo per l’Intergrazione di cittadini di Paesi terzi, finalizzata a sostenere l’accesso alla casa dei migranti e a rafforzare la filiera trentina dell’housing sociale.

Il punto di avvio di questo processo è la convinzione che «**sostenere il bisogno abitativo dei ‘nuovi cittadini’ conviene, a tutti**». Conviene in termini culturali, economici e di convivenza sociale, ma perché?

- perché dare una risposta alla domanda di casa dei nuclei immigrati conferisce senso e valore ai principi democratici che sono parte della nostra cultura;
- perché la costruzione di un equilibrato ed integrato sistema di accoglienza abitativa che intercetti le persone provenienti da paesi non comunitari è un prerequisito per valorizzare la loro ormai irrinunciabile presenza nel nostro sistema economico;
- perché molte di queste famiglie che si affacciano sul mercato immobiliare sono presenti sul territorio da diversi anni, sono integrate sul piano relazionale, sono stabili dal punto di vista lavorativo e possono garantire un canone sicuro in caso di locazione.

In questo senso, il progetto mi.casa si pone l’obiettivo di apportare un contributo alla crescita della cultura e dei processi di sviluppo che riguardano il sistema abitativo trentino.



COMUNE DI TRENTO



COMUNE DI ROVERETO



COMUNITÀ DELLA VAL DI NON



Associazione PattoCasa

