

*Progetto cofinanziato da*



**UNIONE  
EUROPEA**



**MINISTERO  
DELL'INTERNO**

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini dei paesi terzi



**GUIDA alle politiche, pratiche e iniziative di  
Housing Sociale**  
*a cura di ISGI (Valentina Novello)*

**PARTECIPARE PER INTEGRARSI. BUONE PRATICHE TRANSNAZIONALI PER AZIONI LOCALI  
PROGETTO FEI - 2013 - AZIONE 10**



## INTRODUZIONE

Quello dell'alloggio è uno dei nodi centrali nella definizione del percorso di integrazione degli immigrati<sup>1</sup>. Si tratta, specie in Italia, di un tema particolarmente problematico ed attuale. Su di esso vertono politiche governative che riguardano in particolar modo i migranti, ma anche molti cittadini "indigeni". Quanto all'impatto sui primi occorre considerare come l'Italia si sia trasformata, nel giro di pochi decenni, in un Paese interessato da forti flussi migratori, che ha determinato nel corso di tale relativamente breve periodo, una presenza di migranti sul territorio connotata da caratteri di stabilità e lunga durata.

Nel primo Rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia redatto dalla Commissione per le politiche di integrazione, del 1999, emergeva come il nostro fosse uno tra gli Stati in cui il disagio abitativo colpiva i cittadini migranti in maniera maggiore che negli altri Paesi europei. Ad oggi, purtroppo, la situazione non è molto diversa da allora. Anche se, infatti, il diritto all'alloggio viene tutelato dall'ordinamento giuridico, in quanto attiene in modo particolarmente diretto e immediato alla dignità della persona, si registra che una cospicua parte della popolazione è costretta ancora a vivere in luoghi inadeguati e di conseguenza è vittima di uno stile di vita malsano.

In tale ambito, si inserisce l'*housing* sociale, come nuova risposta finalizzata a contrastare l'ancora troppo diffuso disagio abitativo con lo scopo di reagire attivamente alla crescente necessità di alloggi adeguati ai nuovi bisogni, in un'ottica del benessere trasversale. Attraverso la pratica dell'*housing* si provvede non solo all'esigenza di un alloggio adeguato, ma, al tempo stesso, si contribuisce al rispetto ed alla salvaguardia della dimensione culturale, ambientale e

---

<sup>1</sup> Sul concetto di integrazione e sul diritto all'alloggio dei migranti si veda V. NOVIELLO, *Una riflessione sulle prospettive per un'effettiva integrazione degli immigrati*, pp.165-171, in F. Marcelli (a cura di) *Immigrazione, asilo e cittadinanza universale*, Editoriale Scientifica, Napoli, 2013 e V. NOVIELLO *Integration: a plural approach*, pp.21-32, in G.C. Bruno, I. Caruso, B. Venditto (eds.), *Human mobility migration from an European and African viewpoint*, Rubbettino Editore, Soveria Mannelli, 2013.

sociale, in una prospettiva che va oltre la visione di un abitare “passivo” nell’ambito degli spazi resi disponibili dallo Stato<sup>2</sup>. Infatti, è in questo senso che il *social housing* segna un punto di frattura rispetto all’edilizia residenziale pubblica (ERP). Esso, a differenza delle politiche abitative tradizionali, che tendono ad affrontare il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l’offerta di alloggi a canone calmierato, mira ad un modo di abitare “qualitativo” e multidimensionale che, ancora in fase sperimentale, prende vita solo di recente grazie alla cooperazione tra autorità locali, organismi privati e non *profit*, articolandosi in varie forme, anche attraverso le tipologie non tradizionali di edificazione descritte in seguito.

Nelle pagine successive<sup>3</sup> saranno illustrate le principali caratteristiche di tale politica attiva a livello italiano con lo scopo non solo di diffondere maggiormente il concetto che sostanzia l’espressione di “*housing sociale*”, ma anche con l’obiettivo di sostenere e stimolare la progettazione e la costruzione di nuovi interventi in materia, in una direzione innovativa “dell’abitare sociale”, che risponda in modo maggiormente adeguato ai nuovi bisogni.

## 1. I PRINCIPALI STRUMENTI INTERNAZIONALI ED EUROPEI IN MATERIA DI DIRITTO ALL’ALLOGGIO

### A livello internazionale:

- ✓ Dichiarazione universale dei diritti dell’uomo, art. 25, New York, 10 dicembre 1948.
- ✓ Convenzione n. 97 sui lavoratori migranti riveduta, art.6, Ginevra il 1 luglio 1949.

---

<sup>2</sup> Per ulteriori approfondimenti si consiglia di consultare il sito web: [http://www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/11/HS\\_Report-Housing-Sociale\\_it.pdf](http://www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/11/HS_Report-Housing-Sociale_it.pdf).

<sup>3</sup> Prodotto di ricerca del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo “Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali”. La Guida è dedicata agli esperti del settore, agli operatori sociali e alle istituzioni associative e amministrative.



Convenzione internazionale sui diritti del fanciullo, art. 27, New York il 20 novembre 1989.

- ✓ Convenzione internazionale sull'eliminazione di ogni forma di discriminazione razziale, art. 5, New York 21 dicembre 1965.
- ✓ Patto internazionale sui diritti civili e politici, art. 12, New York il 16 dicembre 1966.
- ✓ Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali, art. 11, New York il 16 dicembre 1966.
- ✓ Convenzione ONU per l'eliminazione di tutte le forme di discriminazione contro le donne, art. 14, New York 18 settembre 1979.

#### A livello europeo:

- ✓ Carta sociale europea riveduta (CSER), art. 30 e 31, Strasburgo il 3 maggio 1996.
- ✓ Convenzione europea sullo *status* giuridico dei lavoratori migranti, art. 13, Strasburgo 24 novembre 1977.
- ✓ Direttiva 2003/109/CE del Consiglio, 25 novembre 2003, attuata in Italia con il d. lgs. n. 3/2007, che ha modificato l'art. 9 del Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero (T.U.), approvato con d. lgs. 25 luglio 1998, n. 286.
- ✓ Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea, art. 34, Nizza dicembre 2000.

## **2. IL CONCETTO DI HOUSING SOCIALE**

- Il concetto di *housing* sociale rappresenta un'evoluzione di quello di edilizia residenziale pubblica, ampliandone la portata al fine di includere anche l'offerta abitativa proveniente da parte di organizzazioni no *profit*. Il settore del *social housing* presenta caratteristiche differenti nelle varie aree geografiche europee in cui ha avuto origine ed in cui si è sviluppato nel corso degli anni.

• **Il Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa (CECO-DHAS<sup>4</sup>) definisce l'housing sociale come:**

«**insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari<sup>5</sup>».**

- In linea generale, il *social housing* comprende, tutti gli interventi destinati a integrare e correggere il mercato immobiliare, che non è in grado di per sé, considerato l'alto costo degli immobili, degli affitti e dei vari servizi, a garantire la soddisfazione di tale diritto per tutta una serie di categorie a basso reddito.
- In particolare, gli alloggi sociali sono esclusivamente assegnati ai cosiddetti gruppi svantaggiati della popolazione, costituiti da nuclei familiari a basso reddito, anziani in condizioni economiche svantaggiate, disabili e **migranti**.

Per ciò che concerne la categoria dei **migranti**, occorre in particolare, tener conto dell'operatività del principio di non discriminazione, che sconsiglia di prevedere tipologie di alloggi destinati in misura esclusiva o prevalente ai migranti. Come pure, del resto, va tenuta in considerazione la tendenza generale da parte delle comunità ad aggregarsi su base etnica o nazionale. Tale tendenza, infatti, se da un lato consente ai migranti di attingere ad un bacino di solidarietà interfamiliare, presenta, dall'altro, il rischio della ghettizzazione.

A tale proposito, è bene specificare che:

- **tra i principali obiettivi da raggiungere attraverso le politiche attive del *social housing***, vi è proprio quello di costituire il cosiddetto “**mix abitativo**”, in grado di generare a sua volta, un mix sociale che prevede l'aggregazione,

---

<sup>4</sup> Cfr. Rapporto Cecodhas Housing Europe, *2012 Housing Europe Review, The nuts and bolts of European social housing systems*, ed. Cecodhas Housing Europe's Observatory, Bruxelles, ottobre 2011.

<sup>5</sup> Cfr. M. BREGLIA, *Il social housing come modello di un welfare europeo*, Intervento a Urbanpromo 2012, [http://www.internews.biz/old/editoriale/SCENARI\\_IMMOBILIARI-SIN-TESEI\\_STAMPA.pdf](http://www.internews.biz/old/editoriale/SCENARI_IMMOBILIARI-SIN-TESEI_STAMPA.pdf).



attraverso la prossimità degli alloggi, di popolazioni socialmente ed economicamente eterogenee. L'attuale orientamento del *welfare* abitativo, infatti, si fonda su alcune strategie *ad hoc* che consistono nel **“mescolare in un luogo originariamente deprivato, popolazioni di diversa posizione economica e robustezza sociale”**<sup>6</sup> allo scopo di:

- **risolvere la problematica della segregazione urbana**, che comporta fenomeni di concentrazione su base territoriale di popolazioni appartenenti ad un determinato gruppo etnico o sociale;
- **favorire il processo di integrazione sociale tra gli individui.**

### 3. LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'HOUSING SOCIALE IN ITALIA

Dal Primo rapporto sul secondo welfare in Italia del 2013 emerge che, l'*housing* sociale si può identificare come:

**«l'insieme di quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano agli interventi di edilizia azioni di accompagnamento sociale»**<sup>7</sup>.

Il *social housing*, grazie alla collaborazione tra

- ✓ **istituzioni**
- ✓ **soggetti privati**
- ✓ **soggetti non profit**

<sup>6</sup> Cfr. M. OLANZERO, I. PONZO, *Mix abitativo e mix sociale. Una “soluzione” difficile*, in *SENZA WELFARE? Federalismo e diritti di cittadinanza nel modello mediterraneo*, Napoli, 30 settembre – 2 ottobre 2010, Paper presentato alla Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia 2010 Sessione: nr. 2B. V. [http://www.espanet-italia.net/conferenza2010/programma/edocs/2B/2B\\_Olagnero-Ponzo.pdf](http://www.espanet-italia.net/conferenza2010/programma/edocs/2B/2B_Olagnero-Ponzo.pdf).

<sup>7</sup> Cfr. C. LODI RIZZINI, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, in F. Maino e M. Ferrera (a cura di) (2013), *Primo rapporto sul secondo welfare in Italia 2013*, Torino, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi. [http://secondowelfare.it/edt/file/1R2W\\_CAP8\\_LODI\\_RIZZINI\\_Social\\_housing\\_e\\_nuovi\\_bisogni\\_abitativi.pdf](http://secondowelfare.it/edt/file/1R2W_CAP8_LODI_RIZZINI_Social_housing_e_nuovi_bisogni_abitativi.pdf), p.10.

svolge una funzione di interesse generale volta in primo luogo a promuovere **l'integrazione** e la **coesione sociale** tra gli individui risiedenti sul territorio, intervenendo principalmente su aree territoriali contraddistinte dal disagio sociale e che risultano essere escluse dai benefici pubblici<sup>8</sup>.

In particolare, tra le **principali caratteristiche dell'housing sociale**, riscontriamo:

- 1) la promozione e l'attivazione di interventi che mirano principalmente all'integrazione sociale tra gli individui;**
- 2) il target dei beneficiari, in parte costituito dal cosiddetto "ceto medio impoverito", che, non percepisce reddito tanto basso da poter accedere all'edilizia residenziale pubblica, né un reddito così alto da poter accedere al mercato immobiliare;**
- 3) partnership pubblico-privato non profit dei progetti<sup>9</sup>.**

In relazione alla prima caratteristica citata, bisogna chiarire che, mentre prima che fosse introdotto il concetto di *social housing*, il disagio abitativo veniva affrontato dalle politiche quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, in tal caso, invece, ci si orienta anche a **migliorare la condizione abitativa di ciascuno**, intervenendo sulla dimensione relazionale tra gli individui, mediante la sperimentazione di innovative soluzioni dell'abitare dotate di spazi comuni dedicati alla socializzazione, in cui gli inquilini stessi, partecipano attivamente alla formazione di comunità **"sostenibili"**<sup>10</sup>.

Gli interventi di *social housing*, che solo di recente si stanno sviluppando anche in via sperimentale e che mirano ad un abitare come pratica di vita e di socialità, possono articolarsi nelle varie forme esposte di seguito<sup>11</sup>:

---

<sup>8</sup> *Ibidem*.

<sup>9</sup> L'offerta di alloggi non è esclusiva dello Stato, ma intervengono ulteriori soggetti provenienti dal settore privato, dal Terzo settore e dal mondo delle fondazioni, da qui il conseguente decentramento delle competenze dal Governo centrale a quello locale.

<sup>10</sup> Il concetto di sostenibilità, non contempla, infatti, solo la dimensione economica, ma anche quella sociale, culturale ed ambientale V. C. Lodi Rizzini, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, op. cit. p. 11.

<sup>11</sup> Per ulteriori notizie consultare il sito web: [http://www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/11/HS\\_Report-Housing-Sociale\\_it.pdf](http://www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/11/HS_Report-Housing-Sociale_it.pdf).



- alloggi comprensivi di **spazi comuni** (cineforum, orto comune, area sportiva ecc.) destinati alla socializzazione;
- soluzioni alloggiative comprensive di **servizi comuni** (socio-sanitari, socio-assistenziali, assistenza domiciliare per anziani e disabili, servizi dedicati ai migranti, doposcuola );
- progetti abitativi che presuppongono il diretto **coinvolgimento dei residenti** nella fase di progettazione e realizzazione:
  - ✓ **autocostruzione:** è un processo edilizio che consente a qualsiasi cittadino, di costruire la propria casa insieme ad altri individui che condividono lo stesso obiettivo e lo stesso progetto. “Fare” autocostruzione significa, in particolare, essere compartecipi di un processo di produzione di un *habitat* condiviso e partecipativo, nel quale i futuri proprietari sono direttamente coinvolti nella realizzazione materiale delle proprie future abitazioni, all’interno di un gruppo organizzato, gestito e diretto da professionisti ed esperti in materia<sup>12</sup>.
  - ✓ **autorecupero:** è il processo edilizio attraverso il quale i cittadini beneficiari partecipano alla costruzione dell’opera. In particolare, si tratta del recupero di uno o più immobili destinati alla cessione in proprietà, o in locazione, verso i diretti partecipanti al progetto stesso<sup>13</sup>.
  - ✓ **cohousing:** il termine *cohousing* è utilizzato per definire gli insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi comuni (coperti e scoperti) destinati all’uso comune e alla condivisione

---

<sup>12</sup> Per maggiori approfondimenti consultare il sito web: <http://www.consorzioabn.it/it/azioni/housing-sociale>.

<sup>13</sup> Per maggiori approfondimenti consultare il sito web: <http://www.consorzioabn.it/it/azioni/housing-sociale>. L’autocostruzione e l’autorecupero sono processi associati perché prevedono la costituzione in cooperativa edilizia dei diretti beneficiari e, soprattutto, perché richiedono ai partecipanti al progetto una buona capacità di lavoro in gruppo e di fiducia nel prossimo. La cooperativa edilizia di cittadini autocostruttori viene poi assistita ed accompagnata lungo tutto il processo da un ente gestore che, apportando il necessario bagaglio esperienziale sia sul piano tecnico che sociale ed amministrativo, garantisce che il progetto resti fedele ai costi preventivati e ai tempi di realizzazione programmati.

tra i *cohousers*. Tra i servizi collettivi vi possono essere ampie cucine, lavanderie, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, palestra, piscina, *internet cafè*, biblioteca e altro. Il *co-housing* si sta affermando come strategia di sostenibilità: se da un lato, infatti, la progettazione partecipata e la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la mutualità tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente ad altri approcci quali ad esempio la costituzione di gruppi d'acquisto solidale e il *car sharing*, favoriscono il risparmio energetico e diminuiscono l'impatto ambientale della comunità.

- progetti abitativi che mirano all'**inclusione sociale** e che, quindi, tendono ad accogliere categorie di utenti non completamente autosufficienti o con necessità di assistenza grazie a particolari servizi disponibili (badante unica, assistenza per tossicodipendenze, eccetera).
- progetti abitativi che contemplano la presenza della figura professionale del "**gestore sociale**"<sup>14</sup>, in sostituzione a quella del più noto "amministratore condominiale".

**Il gestore sociale** è una nuova figura professionale presente nei progetti di *housing* sociale che si occupa, sia delle tradizionali attività di gestione amministrativa e finanziaria dell'immobile, sia della promozione di attività di partecipazione e responsabilizzazione degli inquilini, che di funzioni di mediazione sociale e culturale finalizzate a prevenire conflitti e tensioni, all'interno della comunità insediata. Nello specifico, rientrano nelle sue competenze attività quali: l'inserimento abitativo; l'educazione alla condivisione degli spazi e alla cogestione dei servizi; l'inclusione sociale degli utenti nel tessuto sociale circostante; la prevenzione del degrado abitativo attraverso interventi educativi rivolti alla persona e al presidio costante dell'immobile stesso.

---

<sup>14</sup> V. C. LODI RIZZINI, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, op. cit. p. 11.



## 4. IL QUADRO NORMATIVO ITALIANO IN MATERIA DI HOUSING SOCIALE

Dalla seguente descrizione delle fonti che inquadrano l'*housing* sociale nel nostro ordinamento<sup>15</sup>, si evince che:

- la normativa prevede la delega delle competenze in materia di *social housing* **dal livello centrale a quello locale**, laddove, gli enti locali in quanto soggetti più vicini ai cittadini, risultano per questo, essere le istituzioni maggiormente idonee alla gestione di tali politiche attive.

Relativamente al quadro normativo che si è sviluppato in Italia, possiamo fare riferimento al:

### **1. Decreto legge n. 112/2008, convertito poi nella Legge n. 133/2008 (Piano Casa nazionale, art.11).**

Tale Piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per le categorie di seguito elencate (art. 11 comma 2):

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;

---

<sup>15</sup> Il Decreto legge n. 112/2008, convertito poi nella Legge n. 133/2008 (art. 11. Piano casa nazionale); il Decreto ministeriale del 22 aprile 2008 (che definisce l'alloggio sociale) ed il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, denominato anche «Piano nazionale di edilizia abitativa», che definisce nuove forme di partecipazione tra settori pubblici e privati in materia di *social housing*.

g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

In particolare, il Piano prevede la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed è articolato sulla base di criteri oggettivi che tengono conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso le seguenti cinque modalità di intervento, descritte nel comma 3<sup>16</sup>:

- “a) costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;
- b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, con le modalità previste dall'articolo 13;
- c) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, Capo III del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale”<sup>17</sup>.

È utile specificare che:

il comma 13 dell'articolo 11 afferma: «Ai fini del riparto del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, i requisiti minimi necessari per bene-

---

<sup>16</sup> Per maggiori approfondimenti consultare il sito web: <http://www.camera.it/parlam/leggi/081331.htm>.

<sup>17</sup> V. <http://www.camera.it/parlam/leggi/081331.htm>.

ficiare dei contributi integrativi come definiti ai sensi del comma 4 del medesimo articolo devono prevedere per gli immigrati il possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione»<sup>18</sup>.

## **2. Decreto legge del 22 aprile 2008<sup>19</sup> che introduce la definizione di alloggio sociale “ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”.**

In particolare l’art. 1 afferma che:

«2. E’ definito “alloggio sociale” l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. 3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. 4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e

---

<sup>18</sup> In particolare, il comma 13 dell’art. 11 della legge n.133/2008, prevede una discriminazione “diretta” verso i cittadini stranieri. Tale discriminazione “diretta” che introduce un requisito di anzianità di residenza che è richiesta ai soli stranieri extracomunitari, appare in contrasto con il principio di trattamento in materia di accesso all’alloggio previsto dalle richiamate norme internazionali ed europee e con i principi di eguaglianza e ragionevolezza richiamati anche dalla giurisprudenza costituzionale. Sull’argomento vedere P. BONETTI, *Il diritto all’abitazione*, op. cit., p.579.

<sup>19</sup> Documento disponibile sul sito web:  
[http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/DM\\_3904\\_2008.pdf](http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/DM_3904_2008.pdf).

privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari. 5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali»<sup>20</sup>.

La normativa attribuisce la competenza della materia alle Regioni, che, «in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale» e detta, inoltre, alcune caratteristiche necessarie per garantire la **qualità** dell'alloggio, stabilendo che esso «deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive [...], costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative»<sup>21</sup>.

### **3. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, denominato anche «Piano nazionale di edilizia abitativa».**

Mediante il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, DPCM 16 luglio 2009, “Piano nazionale di edilizia abitativa”<sup>22</sup> sono state definite poi, nuove forme di partecipazione tra settori pubblici e privati in materia di *social housing*<sup>23</sup>,

---

<sup>20</sup> Documento disponibile al sito web: [http://www.mit.gov.it/mit/mop\\_all.php?p\\_id=04915](http://www.mit.gov.it/mit/mop_all.php?p_id=04915).

<sup>21</sup> Cfr. C. LODI RIZZINI, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, in F. Maino e M. Ferrera (a cura di) (2013), *Primo rapporto sul secondo welfare in Italia 2013*, Torino, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi. [http://secondowelfare.it/edt/file/1R2W\\_CAP8\\_LODI\\_RIZZINI\\_Social\\_housing\\_e\\_nuovi\\_bisogni\\_abitativi.pdf](http://secondowelfare.it/edt/file/1R2W_CAP8_LODI_RIZZINI_Social_housing_e_nuovi_bisogni_abitativi.pdf), p.12.

<sup>22</sup> Introdotto dall'art. 11 del Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria” pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008 - Suppl. Ordinario n.152/L.

<sup>23</sup> Cfr. Rapporto Cecodhas Housing Europe, op. cit., p. 91.



attraverso la funzione di Cassa depositi e prestiti<sup>24</sup> (Cdp) Investimenti Sgr<sup>25</sup>, con la costituzione del Fondo Investimenti per l' Abitare (FIA)<sup>26</sup>. Il sistema integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari (SIFI), costituito grazie al suddetto Piano nazionale di edilizia abitativa, (D.p.c.m. del 16 luglio 2009), mira ad incrementare la dotazione di alloggi sociali sul territorio nazionale, attraverso la mobilitazione di capitali privati e pubblici “prevedendo: una dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro, ammontare minimo del Fondo di 1 miliardo di euro e durata minima di 25 anni; un rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato e sostenibilità economica dei progetti; criteri di partecipazione dei fondi nazionali agli investimenti locali mediante acquisizione di partecipazioni di minoranza fino a un massimo del 40 per cento”<sup>27</sup>.

In particolare, tale Piano ha previsto l'integrazione delle politiche pubbliche locali attraverso un programma coordinato con le Regioni che, di comune accordo con gli enti locali interessati, hanno il ruolo di proporre al Ministero

---

<sup>24</sup> La Cdp, è una società per azioni a controllo pubblico: lo Stato detiene il 70% del capitale, il restante 30% è posseduto da un nutrito gruppo di Fondazioni di origine bancaria.

<sup>25</sup> Società di gestione del risparmio costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di Cassa depositi e prestiti Spa, unitamente ad ACRI -Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa e ad ABI - Associazione Bancaria Italiana.

Il capitale di CDPI Sgr è detenuto per il 70% dalla Cassa depositi e prestiti e per il 15% ciascuna dall' ACRI e dall' ABI.

CDPI Sgr gestisce: il “Fondo Investimenti per l' Abitare” (FIA) è un fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati operante nel settore dell' edilizia privata sociale (*social housing*) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l' offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali; ed il Fondo Investimenti per le Valorizzazioni (FIV) è un fondo immobiliare multicomparto riservato a investitori qualificati, articolato nel Comparto FIV Plus e nel Comparto FIV Extra, che opera per stimolare e ottimizzare i processi di dismissione di patrimoni immobiliari da parte di enti pubblici e società da questi ultimi controllate, anche indirettamente. Per maggiori approfondimenti consultare il sito web: <http://www.cdpsigr.it/chi-siamo/la-societa/la-societa.html>.

<sup>26</sup> Il (FIA) è un fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati operante nel settore dell' edilizia privata sociale (*social housing*) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l' offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

<sup>27</sup> Cfr. C. LODI RIZZINI, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, op.cit, p. 12.

delle Infrastrutture e dei trasporti un programma coordinato al fine di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo<sup>28</sup>.

Anche se attualmente è stato istituito un numero ancora esiguo di Fondi di questo genere, va pur detto che le modalità di finanziamento introdotte dal suddetto provvedimento normativo, che prevedono nuove modalità di partecipazione tra l'ambito pubblico e privato, rappresentano, a livello nazionale, una reale svolta per il settore del *social housing*.

## 5. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO IN MATERIA DI HOUSING SOCIALE

Riguardo alle modalità di finanziamento previste per l'*housing* sociale, va specificato che:

- in Europa, i finanziamenti avvengono attraverso la combinazione di **diversi strumenti che variano a seconda del territorio** in cui si interviene mediante prestiti bancari o prestiti/sussidi pubblici.
- Il sostegno pubblico si articola in sovvenzioni dirette o prestiti da parte di istituti di credito pubblici specializzati, e, nel caso di prestiti erogati da parte di istituti di credito privati, lo Stato può fungere da garante o finanziare il pagamento dei relativi interessi.
- In linea generale i progetti di *social housing* possono essere finanziati esclusivamente dallo Stato, dalle Regioni, dai Comuni o anche da più soggetti contemporaneamente.

In Paesi come la Svezia o i Paesi Bassi, non è previsto alcun sistema di finanziamento pubblico, mentre ad esempio, in altri Paesi come la Bulgaria, la Lettonia, la Lituania e la Romania, quello pubblico è, invece, l'unico tipo di finanziamento possibile in tale campo<sup>29</sup>. In altri Paesi, come l'Austria, il Lussemburgo e l'Italia, le pubbliche istituzioni possono finanziare il *social housing*

---

<sup>28</sup> *Ibidem*.

<sup>29</sup> Cfr. C. LODI RIZZINI, *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, op.cit, p. 14.



anche indirettamente attraverso la concessione di terreni a prezzi scontati, o mediante agevolazioni fiscali che riducono i costi di edificazione per i costruttori privati.

### **È importante specificare che:**

- Attualmente, per realizzare progetti in campo di *social housing* è possibile rivolgersi anche al mercato finanziario privato, purché sussista una forma di intermediazione tra i fornitori e il mercato stesso (ad esempio una struttura di collegamento supervisionata da autorità pubbliche), che possa supportare e garantire gli investimenti nel *social housing*.

**In Italia** i progetti di *social housing* sono attivati principalmente grazie alle seguenti procedure:

- **“accordi tra Comuni e investitori istituzionali** per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la disponibilità di aree *standard* da destinare a servizi per la collettività. In particolare:
  - ✓ **i Comuni** mettono a disposizione l’area;
  - ✓ **i soggetti istituzionali** costruiscono gli immobili, che dovranno essere assegnati in locazione a canone calmierato;
  - ✓ **il Terzo settore**, infine, in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo altresì azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e di affiancamento all’utenza).
- **accordi tra Comuni e settore delle costruzioni** finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all’interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare all’ edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> *Ibidem*, p. 15.

## 6. BUONE PRATICHE IN MATERIA DI HOUSING SOCIALE

Seppure ancora scarsamente sviluppato, quello dell'*housing* sociale resta, in Italia, uno strumento fondamentale per conseguire l'obiettivo della salvaguardia, della coesione sociale, e della soluzione delle problematiche abitative dei migranti e delle famiglie svantaggiate, che non hanno la possibilità di accedere all'abitazione alle condizioni stabilite dal cosiddetto "libero mercato".

Da un recente rapporto di ricerca emerge che il settore risulta essere contraddistinto da un forte dinamismo a livello locale, pur in assenza di politiche nazionali efficaci in materia<sup>31</sup>. Un dato particolarmente interessante e degno di nota è quello relativo alla distribuzione territoriale delle buone pratiche in materia di *housing*. In linea generale, si registra che la maggior parte di tali iniziative è concentrata principalmente nelle regioni Centro-Nord<sup>32</sup>, contraddistinte da una maggiore presenza di residenti stranieri e da un più intenso attivismo da parte delle amministrazioni locali e del "privato sociale" nelle politiche di integrazione. Mentre invece, nel Sud Italia, le iniziative di *housing* registrate sono meno numerose e si limitano, in genere, a strutture di prima accoglienza per i migranti.

Tale situazione risulta, in sintesi, poco favorevole alla realizzazione di esperienze di *housing* sociale che mirano non solo dalla fornitura di un alloggio qualsiasi, ma di un alloggio che sia "**adeguato**" e cioè comprensivo dei servizi e di quant'altro sia funzionale all' integrazione sociale e culturale delle categorie svantaggiate e soprattutto dei migranti. Veniamo ora ad analizzare talune esperienze di *housing* sociale recentemente realizzate in alcune città italiane, che presentano caratteristiche positive da punti di vista come quello della sostenibilità economica e dell'inclusione sociale, e che, per questo, sono certamente da considerare come "buone pratiche" nel settore del *social housing*<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Cfr. I. PONZO, *Il disagio abitativo degli immigrati: le risposte dell'housing sociale*, in Rapporto di ricerca Fieri, op. cit., scaricabile sul sito web: [www.fieri.it](http://www.fieri.it).

<sup>32</sup> Il numero più elevato di progetti si registra in Emilia Romagna (19% dei progetti) e Toscana (18%), seguite dalla Lombardia (14%) e dal Veneto (14%).

<sup>33</sup> Per buona pratica si intende "*quella modalità di lavoro, sperimentata nell'attuazione di un programma operativo che ha agevolato il raggiungimento dell'obiettivo sotteso a un risultato e/o a un processo previsto*". FONTE: Fondo sociale europeo.



## ➤ Esperienze di buone pratiche nell'*housing* sociale in Italia: diversità dei contesti territoriali di riferimento

I casi-studio proposti di seguito afferiscono ai seguenti territori: **Milano; Padova; Foggia; Napoli.**

In particolare, nei casi di Milano e Padova si riscontrano progetti a lungo termine, in corso ed in via di sviluppo. Essi rappresentano modelli di buone prassi in materia di *housing* sociale.

Le iniziative progettuali attivate a Foggia e Napoli, a differenza di quelle sviluppatesi al Nord, non risultano stabili (fatto salvo per il micro credito finalizzato all'*housing* a cura della cooperativa sociale Dedalus, di cui si tratterà nel caso di Napoli). Tali iniziative sono, infatti, principalmente a carattere temporaneo e, sebbene si riscontrino ugualmente gli effetti positivi derivanti delle azioni effettuate, essi non sono stati sufficientemente efficaci nel risolvere il problema dell' alloggio per i migranti presenti nei territori di riferimento. Nei casi studio del Sud si può, infatti, parlare di *social housing* "leggero"<sup>34</sup>, che consiste in attività di accompagnamento all'abitare, come i servizi di intermediazione immobiliare o i servizi di mediazione sociale e prevenzione dei conflitti, erogati da alcune cooperative.

### ➤ Milano<sup>35</sup>

#### • Il Progetto "STADERA"

Il progetto Stadera<sup>36</sup> di Milano, avviato nel 2002 e presentato dalla Cooperativa "La Famiglia" (Consorzio cooperative lavoratori promosso da Acli e

<sup>34</sup> Cfr. I. PONZO, *Il disagio abitativo degli immigrati: le risposte dell'housing sociale*, in Rapporto di ricerca Fieri, op. cit., scaricabile sul sito web: [www.fieri.it](http://www.fieri.it).

<sup>35</sup> Il materiale relativo ai casi-studio di Milano è stato fornito dall'ACLI di Milano (<http://www.aclimilano.it/>), partner del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo "*Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali*". Un ringraziamento a Francesca Comparotto per le informazioni fornite.

<sup>36</sup> Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: <http://www.cclcerchicasa.it/tag/stadera/>.

Cisl) è connesso all'iniziativa n° 3 del Programma di riqualificazione urbana (P.R.U.). In particolare, tale progetto nasce in relazione ad un preciso *input* della Regione Lombardia affinché nell'ambito del P.R.U. vi fosse il concorso di soggetti privati che, oltre all'intervento urbanistico - edilizio, intraprendessero anche una progettazione di tipo sociale nel contesto di un più ampio programma di recupero urbano volto a riqualificare una zona degradata della periferia milanese.

L'obiettivo principale del P.R.U. è, infatti, quello di promuovere la "qualità urbana", intesa come realizzazione di diversi interventi volti a favorire la riqualificazione delle aree e degli edifici relativi al quartiere residenziale Stadera, allo scopo di migliorare il contesto urbano, sociale ed ambientale.

In particolare, il Programma di recupero urbano "Stadera", proposto dall'Azienda lombarda di edilizia residenziale, ALER<sup>37</sup> di Milano, all'Amministrazione comunale, comprende, oltre al quartiere formato da trentadue edifici, la rete stradale ed alcune aree contigue di proprietà sia comunale (area del mercato in parte in zona B1/SC e in parte in zona B1/R), che privata (area di proprietà della Società Pasfin s.r.l. in zona B1/VC, attualmente utilizzata come deposito di autobus delle linee di trasporto extraurbano). L'area di riferimento è inserita in un ambito già urbanizzato e a carattere prevalentemente residenziale ed ha una superficie complessiva di mq. 62.000 circa.

In relazione alla complessità della proposta progettuale, che si articola in quindici iniziative, si elencano di seguito gli obiettivi generali<sup>38</sup>:

---

<sup>37</sup> L'Aler, ovvero Azienda Lombarda Edilizia Residenziale, di Milano ha assunto tale denominazione in attuazione della legge della Regione Lombardia n. 13 del 1996 che ha trasformato in azienda vera e propria gli Istituti Autonomi Case Popolari.

A Milano questo Istituto era stato costituito il 12 agosto 1908.

In questi cento anni e più di attività costruttiva, l'Istituto ha realizzato un patrimonio abitativo pubblico che non ha pari in altre aziende europee del settore: circa 72.000 sono gli alloggi tuttora di proprietà e altrettanti alienati nel periodo.

<sup>38</sup> Per ulteriori approfondimenti consultare il documento disponibile sul sito web: [http://www.comune.milano.it/dseserver/webcity/documenti.nsf/b8c5b1ce6f43ba3e012567db0040fa9c/b40ac84df3b66b99c1256dc90043cccb/\\$FILE/Relazione%20di%20variante%20Pru%20Stadera.pdf](http://www.comune.milano.it/dseserver/webcity/documenti.nsf/b8c5b1ce6f43ba3e012567db0040fa9c/b40ac84df3b66b99c1256dc90043cccb/$FILE/Relazione%20di%20variante%20Pru%20Stadera.pdf).

1. il completamento della riqualificazione ambientale già avviata del quartiere Stadera, l’inserimento di attività e funzioni compatibili con la residenza sperimentando anche l’apporto di operatori privati nella gestione del patrimonio;
2. il completamento e il riequilibrio dell’assetto planivolumetrico delle proprietà contigue sia pubbliche che private e la riprogettazione coordinata delle funzioni pubbliche non residenziali (la ricollocazione del mercato pubblico, dell’ex mulino per funzioni culturali, del verde e delle strade);
3. la creazione di un’ “isola ambientale” a circolazione prevalentemente pedonale e ciclabile, parcheggio delle auto in sottosuolo, lastricatura e arredo a verde delle strade di quartiere secondo modelli coerenti con lo stile d’epoca;
4. la costruzione di un tavolo di concertazione che impegni una pluralità di soggetti pubblici e privati attorno agli obiettivi del progetto per individuare interessi comuni, sinergie operative e strategie di attivazione e diversificazione degli investitori<sup>39</sup>.

## • Il Progetto “ZOIA L’ABITARE POPOLARE A MILANO”.

Nel 2008, il Comune di Milano ha messo a bando otto aree di sua proprietà per favorire la progettazione di alloggi di *social housing*. Le aree messe in gara sono state concesse in diritto di superficie novantennale al fine di realizzare strutture di edilizia residenziale a canone di locazione moderato<sup>40</sup>, con prezzo di cessione convenzionato.

---

<sup>39</sup> *Ibidem*.

<sup>40</sup> L’edilizia convenzionata in locazione a canone “moderato” prevede interventi promossi e attuati da soggetti pubblici o privati per favorire l’accesso alla casa a persone meritevoli del sostegno pubblico, in particolare ai cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o studio. Di seguito le categorie degli assegnatari: famiglie numerose (minimo 5 componenti); famiglie con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza; giovani coppie e nuclei di nuova formazione; genitori singoli con figli minori; lavoratori temporanei – studenti lavoratori; forze dell’ordine e similari. Gli interventi di *housing* sociale a Milano contemplano, al loro interno, un mix di soluzioni abitative e di canoni volti ad evitare la “ghettizzazione” delle diverse categorie di beneficiari. V. <http://www.cdpsigr.it/includes/pdf/regioni/milano.pdf>.

In particolare, il bando relativo alla concessione delle otto aree è stato riservato agli operatori del settore, come cooperative e imprese con relativi *team* interni di progettisti o tecnici.

Gli elementi principali per la valutazione dei progetti sono stati: la sostenibilità (economica, ambientale, sociale e culturale), la qualità progettuale, architettonica e ambientale e la costituzione del mix abitativo e sociale volto ad evitare la “ghettizzazione” delle diverse categorie di beneficiari. Ma il bando presentava un’ulteriore condizione: un’alta percentuale di alloggi in affitto a canone sociale e convenzionato rispetto al numero degli alloggi in cessione. La costruzione degli alloggi è stata favorita dal basso costo delle aree messe a disposizione dalla Pubblica amministrazione pari ad un solo euro, per il diritto di superficie delle stesse.

Motivo di aumento del punteggio attribuito ai progetti è stata la presenza di un progetto preliminare di accompagnamento sociale e di un altro progetto dedicato agli abitanti del quartiere da realizzare sul 5% della Superficie lorda di pavimento (SLP) totale. In particolare, il progetto dedicato agli abitanti del quartiere, ha determinato la nascita delle Officine Creative, uno spazio dedicato ad attività multiculturali che spaziano dall’arte al cinema e dalla letteratura alla moda<sup>41</sup>.

Ne è risultato un complesso di spazi attrezzati ed edifici dedicati al *social housing* che consta di una serie di elementi: alloggi dati in proprietà a prezzo convenzionato, alloggi in affitto a canone convenzionato, luoghi di incontro e spazi di lavoro, servizi all’abitare<sup>42</sup> e incubatori di impresa per giovani, artigiani e creativi.

---

<sup>41</sup> Officine Creative Ansaldo (OCA) è un nuovo spazio realizzato a Milano, per lo svolgimento di attività multiculturali (teatro, musica, design, arti visive, moda, poesia, artigianato, cinema, letteratura), comprensivo di servizi per le imprese culturali e laboratori artigianali.

<sup>42</sup> Amministrazione condominiale.

## ➤ Foggia<sup>43</sup>

### • Il Progetto “Ho costruito la mia casa”.

Il progetto “Ho costruito la mia casa” è stato co-finanziato dal Ministero dell’interno e dall’Unione europea, attraverso il Fondo europeo per l’integrazione dei cittadini di Paesi terzi 2007-2013 (FEI), Annualità 2011- Azione 4 “Promozione dell’accesso all’alloggio”, ed è iniziato nel settembre 2012, per concludersi nel giugno 2013.

Il consorzio ARANEA<sup>44</sup> (capofila del progetto), ha operato in collaborazione con i seguenti partner: Comune di Cerignola, Comune di Foggia, ACLI, Agape società cooperativa sociale, Albero del Pane società cooperativa sociale, Arcobaleno società cooperativa sociale, Elios società cooperativa sociale e con la Fondazione Siniscalco Ceci Emmaus. Alla effettiva realizzazione del progetto hanno, inoltre, contribuito: l’ASL di San Severo, la Provincia di Foggia, il Centro di Accoglienza Art Village, Casa Scalabrini di Manfredonia e l’Istituto ex Opera di Cerignola<sup>45</sup>. Il progetto è stato attivato nella provincia di Foggia ed, in particolare, le città di riferimento erano Foggia, Cerignola e San Severo. Il *target* del progetto è stato individuato nei cittadini di Paesi terzi aventi un’età compresa tra i 19 e i 65 anni, che fossero dotati di regolare permesso di soggiorno.

Tale progetto è nato dopo un’accurata analisi del territorio ed è stato portato avanti da una rete di associazioni che, già da diversi anni, hanno attivamente

---

<sup>43</sup> Il materiale relativo al caso studio di Foggia è stato fornito dall’ACLI di Foggia (<http://www.patronato.acli.it/sedi.asp?azione=vediSede&idSede=256>), partner del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo “*Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali*”. Un ringraziamento a Raffaella Russo per le informazioni fornite.

<sup>44</sup> Per ulteriori informazioni contattare il sito web: <http://www.consorzioaranea.it/chisiamo/>.

<sup>45</sup> Tra le realtà associative che successivamente hanno aderito e supportato il progetto ricordiamo ancora: Anolf, la Cooperativa La Senegalese, Libera – Associazioni, Nomi e Numeri contro le mafie, il tavolo della Prefettura istituito sulla situazione ex Pista, l’Arci Provinciale, la Cooperativa Iris, l’Associazione Sunugal, l’Associazione Allitthiad, l’Associazione Emmaus, Ce.se.vo.ca, Smile Puglia, Euromediterranea, Frontiere Tv, Centro Interculturale Baobab, Team Casa Immobiliare, Più Case.it, Di Biase Immobiliare, Vigiano Immobiliare, Centro Casa, Granato, Tratta Casa Studio Immobiliare.

operato contro i fenomeni di esclusione sociale ed a favore dell'integrazione abitativa dei migranti.

L'obiettivo principale del progetto è stato quello di favorire l'accesso all'alloggio attraverso il rafforzamento dei servizi di orientamento all'integrazione e attraverso la sperimentazione di nuove forme di alloggio sociale. Il progetto si è articolato nelle tre seguenti attività principali:

1. "orientamento, informazione e accesso all'alloggio". Grazie a tale attività sono stati attivati sportelli mobili e fissi per offrire servizi di orientamento e assistenza burocratica per la ricerca dell'alloggio;
2. "attività di rete e animazione del territorio" attraverso la creazione di una rete tra gli *stakeholders* del settore e la sensibilizzazione;
3. "implementazione di spazi abitativi e reti di alloggi sociali" attraverso la costituzione di una rete che ha messo in connessione le diverse strutture e gli alloggi sociali, al fine di offrire un servizio adeguato.

## • Il Progetto "Ri-abitare".

Le Acli di Foggia sono attualmente impegnate nel progetto "Ri – abitare", finanziato dalla Regione Puglia ed iniziato nel novembre 2014. Il soggetto proponente è il Consorzio Aranea<sup>46</sup>, mentre, i *partner* coinvolti sono i seguenti:

---

<sup>46</sup> Il consorzio "Aranea" nasce nel giugno 2000 dall'unione di due esperienze: l'ufficio diocesano della pastorale sociale e del lavoro della Diocesi di San Severo e dall'Associazione "Emmaus" di Foggia. La Diocesi di San Severo, con l'allora Vescovo Mons. Bonicelli, dà vita ad una società "LA PICCOLA MASSERIA" con fondi dell'otto per mille per dare un segnale a tutta la comunità locale a favore dei disoccupati. Tale iniziativa rende la Diocesi una delle protagoniste del "Progetto Policoro", dove poi ci sarà l'incontro con il Consorzio "CS" di Potenza, in particolare nella persona di Massimo De Rosa, che porterà all'incontro con l'altra realtà fondante del consorzio e cioè della Comunità Emmaus di Foggia. Tale realtà opera oramai da oltre venti anni nel campo del sociale, in particolar modo nel recupero dei tossicodipendenti e nel loro inserimento lavorativo. Attualmente il consorzio è cresciuto notevolmente in quanto è diventato punto di riferimento di molte cooperative sociali della provincia di Foggia. Al momento sono socie del consorzio sedici cooperative, quindi più del doppio di quelle iniziali e altre fanno domanda di adesione. L'esigenza del consorzio nasce dal bisogno di centralizzare alcuni servizi per le cooperative ma anche di condividere un percorso comune nell'esperienza della cooperazione.



Acli, Comune di Foggia e l'Ufficio Migrantes della diocesi di Manfredonia. L'ambito territoriale di riferimento è individuato nelle città di Foggia e di Lucera.

Il progetto si pone come obiettivo l'accesso all'alloggio e all'occupazione da parte di cittadini stranieri e famiglie immigrate. In effetti, tale progetto, che si pone sulla scia di quello descritto precedentemente, ha lo scopo di:

consolidare l'offerta dei servizi di informazione e accompagnamento all'autonomia abitativa;

avviare un processo di ripopolamento nei contesti urbani di riferimento, attraverso un percorso di auto-ristrutturazione di alcuni spazi abitativi;

creare un contesto ideale per la sperimentazione di *housing* sociale;

favorire percorsi di integrazione attraverso il miglioramento dell'inserimento lavorativo di cittadini stranieri<sup>47</sup>.

## ➤ Padova<sup>48</sup>

### • Il Progetto “QUIPADOVA”.

Il progetto QUIPADOVA attivato grazie alla collaborazione tra enti pubblici e organizzazioni private<sup>49</sup>, nasce nel 2013, quando la Cooperativa CITTÀ

---

<sup>47</sup> Per tale progetto, iniziato nel mese di novembre e non ancora concluso, non è possibile fornire indicatori di risultato.

<sup>48</sup> Il materiale relativo al caso studio di Padova è stato fornito dall'ACLI di Padova (<http://www.patronato.acli.it/sedi.asp?azione=vediSede&idSede=392>), partner del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo “Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali”. Un ringraziamento a Marco Ferrero per le informazioni fornite.

<sup>49</sup> COOPERATIVA CITTÀ SO.LA.RE. (proponente), Cooperativa Sociale di tipo B, offre opportunità di LAVORO a persone in situazione di difficoltà. FONDAZIONE LA CASA ONLUS composta da soggetti pubblici e privati che contribuiscono a costituirne il patrimonio dedicato all'*housing* sociale, garantisce lo sviluppo della rete, offrendo: garanzia di esito rispetto ai fini, garanzia di impatto rispetto al territorio, garanzia di durata rispetto all'investimento. GRUPPO COOPERATIVO CO.R.TE, offre servizi amministrativi, finanziari, direzionali, di comunicazione e di progettazione ai membri del gruppo e alle organizzazioni che ne riconoscono

SO.LA.RE.<sup>50</sup> in qualità di ente proponente, ha acquistato l'immobile della scuola Missionaria dai Sacerdoti Dehoniani del 1960, parzialmente dismesso.

Attualmente partecipano al progetto anche il Gruppo Cooperativo CO.R.TE.<sup>51</sup> e la Fondazione LA CASA ONLUS<sup>52</sup>. Nel progetto sono coinvolte, inoltre, le seguenti cooperative e fondazioni: Casa a colori<sup>53</sup>, una struttura ricettiva polifunzionale che combina l'offerta di alloggio a basso costo per turisti, lavoratori e studenti, con l'accoglienza di persone in emergenza abitativa; la Cooperativa Nuovo Villaggio<sup>54</sup> il cui fine è la promozione e l'integrazione sociale dei cittadini, attraverso la gestione di servizi socio-sanitari ed educativi; (AISA)<sup>55</sup> l'Agenzia

---

il livello qualitativo e la valenza strategica della condivisione dei servizi. COOPERATIVA NUOVO VILLAGGIO, Cooperativa Sociale di tipo A, lavora per concorrere al soddisfacimento del bisogno dell'alloggio per persone temporaneamente impossibilitate a soddisfare in modo autonomo le proprie esigenze abitative.

<sup>50</sup> Cooperativa Sociale di tipo B, offre opportunità di lavoro a persone in situazione di difficoltà.

<sup>51</sup> Offre servizi amministrativi, finanziari, direzionali, di comunicazione e di progettazione.

<sup>52</sup> Fondazione La Casa Onlus, partecipata da soggetti pubblici e privati che hanno contribuito a costituirne il patrimonio, con la sua *governance* dedicata allo scopo dell'*housing* sociale, garantisce lo sviluppo della rete, offrendo: garanzia di esito rispetto ai fini, garanzia di impatto rispetto al territorio, garanzia di durata rispetto all'investimento.

<sup>53</sup> Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: [www.casaacolori.org](http://www.casaacolori.org).

<sup>54</sup> Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: [www.nuovovillaggio.org](http://www.nuovovillaggio.org).

<sup>55</sup> Nel 2004, al fine di facilitare l'accesso alla casa, da parte di soggetti in situazione di disagio a causa della mancanza di un alloggio stabile, nasce il progetto "AISA – Agenzia di Intermediazione Sociale all'Abitare"; grazie al contributo della Camera di Commercio e della Fondazione La Casa, fu attivato in alcune province Venete attraverso le Cooperative Sociali aderenti al Consorzio Villaggio solidale. AISA è l'Agenzia di Intermediazione Sociale all'Abitare senza scopo di lucro, costituita da un gruppo di operatori immobiliari non profit in Veneto; offre il servizio di mediazione sociale all'abitare tramite l'attività di sportello e servizi innovativi per chi vuole affittare la sua casa: garanzie patrimoniali e soprattutto accompagnamento sociale degli inquilini. AISA collabora con la pubblica amministrazione, stipulando convenzioni che prevedono un percorso strutturato nelle seguenti azioni: la corretta comprensione delle capacità di autonomia economica e sociale delle persone interessate e, del loro fabbisogno abitativo; la creazione di una rete tra le istituzioni, le imprese, gli organismi ed i soggetti privati che si occupano dei problemi legati all'abitazione e all'accesso alla casa, in modo tale da istituire un punto di coordinamento delle informazioni sui servizi esistenti sul territorio e promuovere le buone prassi attivate; la costante analisi del mercato locale delle case in affitto, o in vendita, offerte da

di intermediazione sociale all'abitare, i cui obiettivi sono volti alla promozione dell'autonomia, di una maggiore integrazione sociale e dell'inserimento lavorativo delle persone che vivono in una situazione di disagio abitativo.

L'obiettivo primario dell'intervento previsto dal progetto è la generale riqualificazione del sito, attraverso la costruzione di nuovi complessi architettonici che non solo risultino sostenibili economicamente, e quindi accessibili anche alle fasce deboli della popolazione che non hanno accesso alla casa sul libero mercato, ma che rispondano anche ai requisiti della sostenibilità ambientale. Il progetto opera, inoltre, in applicazione della L.R. 13 del 08/07/2011<sup>56</sup> e risponde quindi ai principi ispiratori della norma stessa, la cui finalità è tra le altre, quella del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente finalizzato al perseguimento dei correnti standard "qualitativi" da un punto di vista architettonico, energetico, tecnologico e di sicurezza. L'obiettivo principale del progetto è quindi quello di realizzare una struttura che, seppure sia sostenibile economicamente, risulti di qualità anche dal punto di vista estetico e tecnologico. Al riguardo, va specificato che nella realizzazione di tale soluzione alloggiativa è prevista l'adozione di modalità costruttive che permettano di rispettare quanto previsto, in materia di contenimento dei consumi energetici per mezzo dell'uso di sistemi di isolamento adeguato, mediante l'utilizzo di sistemi di approvvigionamento energetico, fotovoltaico e solare-termico. L'intera area è progettata, inoltre, nel pieno rispetto della normativa, in merito all'assenza di barriere architettoniche e tutti gli spazi pubblici previsti, sono stati ideati secondo i criteri dell'accessibilità e della sicurezza.

---

privati, enti pubblici, datori di lavoro e agenzie immobiliari; l'offerta di specifici servizi di consulenza, finanziari e di accompagnamento all'abitare. L'agenzia, partendo dal presupposto che è insufficiente pensare a una soluzione in termini puramente materiali, fornisce servizi come la ricerca di alloggi, le consulenze per la ricerca della casa, l'accompagnamento e la mediazione sociale all'abitare. Fornisce inoltre servizi finanziari come micro prestiti, assicurazioni sui rischi connessi alla conduzione dell'immobile, indennizzo per morosità, garanzie per l'accesso al mutuo. Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: [www.agenziaisa.org](http://www.agenziaisa.org).

<sup>56</sup> Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: <http://bur.regione.veneto.it/Bur-vServices/pubblica/DettaglioLegge.aspx?id=233637>

• **Il Progetto “COMUNITA’ SOLIDALE”<sup>57</sup>.**

Il progetto “Comunità solidale”, tuttora in via di realizzazione, nasce dalla consapevolezza del fatto che il sistema abitativo nel nostro Paese è, da tempo, in condizione di crisi. In particolare, tale Progetto nasce dalla collaborazione di alcune famiglie del quartiere Altichiero di Padova, oggi costituite nella Cooperativa edilizia “Percorsi Solidali Altichiero”, con la C.P.M. - Cooperativa padovana muratori e Banca popolare etica, estesa in seguito alla Coop. Mediterraneo e alla Coop. C.E.R.V.

Il progetto si propone come intervento partecipato per affrontare la questione abitativa e la qualità urbana ed ambientale del Quartiere 6 Ovest –zona Altichiero. L’intervento progettuale da un punto di vista urbanistico, sociale, ambientale e amministrativo, si offre con contenuti e modalità fortemente innovative, al fine di agevolare l’accesso all’alloggio per i nuclei familiari non in grado di acquisire un’abitazione attraverso le più consolidate e tradizionali formule dettate dal cosiddetto “mercato immobiliare”.

In particolare, il progetto prevede la partecipazione di soggetti sociali in stretta collaborazione con la Pubblica amministrazione e gli Assessorati competenti.

Le Cooperative citate, propongono la realizzazione di alloggi - case a schiera e appartamenti di varie dimensioni - che rispondono alle diverse esigenze di seguito esposte:

- alloggi tradizionali da cedere in proprietà per famiglie con più figli, famiglie con disabili, giovani coppie, coppie di anziani;
- alloggi tradizionali da destinare alla locazione con patto di futura vendita, per famiglie a basso reddito e/o famiglie immigrate;
- minialloggi, per anziani autosufficienti, coppie di nuova formazione, famiglie di due componenti o singoli;
- disponibilità per alloggi protetti o per comunità.

---

<sup>57</sup> Il Progetto Comunità Solidale, essendo ancora “in via di costruzione”, alle porte di Padova, nel quartiere Altichiero è analizzato nel presente rapporto di ricerca, solo in modo parziale. Le informazioni di seguito fornite sono state gentilmente messe a disposizione, in modo inedito, da parte dall’ACLI di Padova (<http://www.patronato.acli.it/sedi.asp?azione=vediSede&idSede=392>), partner del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo “*Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali*”.

Sono, inoltre, parte integrante e caratterizzante il progetto:

- impianto centralizzato trigeneratore a metano e biomassa, con integrazione da fonti rinnovabili – solare/fotovoltaico - per la produzione di energia termica – caldo/freddo - ed elettrica;
- spazi da destinare alla socializzazione e all’incontro, ad attività socio-culturali, a servizi comuni, a negozi di quartiere;
- spazi verdi attrezzati – giardini, orti, parco didattico - di interesse comune per il tempo libero, la ricreazione, la socializzazione.

A tale riguardo, si specifica che gli enti *partner* si assumono la responsabilità della realizzazione, gestione, cura, custodia e animazione di tali spazi e del verde attrezzato, rendendo un servizio alla popolazione del quartiere, secondo modalità anche da concordare con l’Amministrazione comunale.

## ➤ Napoli<sup>58</sup>

### Premesse:

L’ACLI di Napoli, che allo stato attuale non si occupa di progetti strettamente dedicati all’*housing* sociale, ha segnalato, in qualità di *partner* del presente Progetto FEI Azione 10, una serie di iniziative in materia, attivate e realizzate da alcune associazioni presenti sul territorio partenopeo. Bisogna intanto premettere che durante la verifica dei progetti territoriali dedicati all’*housing* sociale da parte dell’ACLI, è emersa una sostanziale difficoltà nell’interloquire con le associazioni locali costituite da migranti poiché esse, ancora oggi, restano emarginate sul territorio. In linea generale, infatti, pare che le associazioni fondate e/o gestite da migranti che si occupano di *social housing* a livello locale (ma un discorso analogo vale anche per altri settori), risultano essere particolarmente discriminate a livello locale tanto che, ad oggi,

---

<sup>58</sup> Il materiale relativo al caso studio di Napoli è stato fornito dall’ACLI di Napoli (<http://www.aclinapoli.it/>), partner del Progetto FEI – Azione 10- Scambio di esperienze e buone pratiche 2007 - 2013 - Annualità 2013, da titolo “*Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali*”. Un ringraziamento a Gianvincenzo Nicodemo per le informazioni fornite.

la maggior parte dei fondi dedicati all'integrazione sono principalmente gestiti da referenti di cooperative, associazioni o sindacati, che non sono di origine migrante.

Un secondo dato particolarmente degno di nota emerso dal confronto con l'associazione ACLI di Napoli, si riscontra nel fatto che le iniziative in campo di *housing* sociale attuate a livello territoriale, sono principalmente di natura temporanea. Infatti, come si avrà modo di notare dagli esempi di seguito esposti, i progetti hanno un inizio ed una fine e non perdurano nel tempo, con la conseguente impossibilità effettiva di ottenere risultati duraturi ed efficaci nel settore in esame. Tale dato, riscontrabile anche nel caso studio di Foggia descritto nella guida, rappresenta una forte criticità a livello locale poiché spesso, contribuisce a vanificare le azioni positive svolte a livello locale, che risultano di conseguenza, essere inefficaci.

## • Il Progetto “Ri- abitare”

Il Progetto Ri-abitare<sup>59</sup>, realizzato dalla Cooperativa Alisei (capofila), in partenariato con la UIL Napoli/Campania è stato finanziato dal Ministero dell'Interno nell'ambito di un Fondo FEI (Programma 2013), ed è tuttora ancora in via di svolgimento.

L'obiettivo generale di tale progetto consiste nella creazione e nello sviluppo di una rete di soggetti pubblici, privati e del privato sociale che si impegnino ad individuare e recuperare il patrimonio edilizio sfitto o inutilizzato, per realizzare un'offerta locativa a prezzi accessibili, nell'area metropolitana del capoluogo campano. Come è noto, l'area di riferimento è caratterizzata da una scarsa offerta di alloggi in locazione e, attualmente, il livello dei canoni risulta insostenibile per le fasce più deboli della popolazione.

La gravità del disagio abitativo dei migranti, nonché, la carenza di servizi e strumenti a supporto di un corretto inserimento abitativo, hanno determinato

---

<sup>59</sup> Il progetto Ri-abitare, essendo ancora in corso di svolgimento, è descritto nel presente rapporto di ricerca solo in modo parziale. Per ulteriori approfondimenti consultare il sito web: <http://ri-abitare.net/il-progetto/>.



un maggiore attivismo da parte delle associazioni presenti sul territorio, al fine di fronteggiare le problematiche in materia e di dare ausilio ai migranti in particolare, ma anche ad altri soggetti (sfrattati, anziani, disabili, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede), il cui numero è in continuo aumento e che vivono in condizioni di marginalità, in modo oramai purtroppo permanente.

Attraverso il Progetto Ri-abitare, e quindi attraverso una rete di coordinamento di soggetti pubblici, privati e del privato sociale, è stato possibile identificare spazi sfitti o inutilizzati e destinarli all'accrescimento dell'offerta locativa, dando così risposta comune e condivisa al disagio abitativo del territorio. Un ulteriore obiettivo del progetto, laddove possibile, è stato quello di far fronte al fabbisogno abitativo di base, attraverso le modalità del *social housing*, caratterizzato da sostenibilità, non solo economica, ma anche ambientale, culturale e sociale.

### • Progetto “Sulla Soglia”

Il progetto sulla Soglia, promosso dalla Cooperativa Alisei (capofila) in collaborazione con UIL Campania e Uniti- Uniat è stato finanziato da un Fondo FEI nel corso del 2012. Tale progetto era finalizzato a creare nell'ambito dei territori di Napoli, Caserta e Salerno, a forte tensione abitativa e con un importante presenza di immigrati, alcuni servizi ed attività *ad hoc* per facilitare l'accesso alla casa da parte di questi ultimi.

Nell'ambito del progetto è stata prevista, tra l'altro, la realizzazione di un rapporto di ricerca, sull'insediamento dei migranti nei territori di Eboli, Mondragone e Villaricca al fine di individuare e mappare le eventuali situazioni di degrado abitativo e a rischio di tensioni etniche e/o sociali.

In sostanza, attraverso tale progetto è stato possibile realizzare:

1. dieci sportelli operativi nei comuni di Napoli, Caserta e Salerno, al fine di offrire servizi di supporto, mediazione sociale all'abitare;
2. assistenza nelle pratiche contrattuali;
3. sensibilizzazione del mercato immobiliare;
4. diffusione di una immagine positiva dell'immigrato/affittuario e suo *empowerment* nella ricerca e gestione dell'alloggio;

5. costruzione una rete di contatti con agenzie immobiliari, servizi comunali e organismi del settore.

In particolare, il progetto si è concluso con circa 11.000 contatti diretti con i migranti, di cui 8.000 circa, hanno ricevuto informazioni utili per trovare un alloggio in Campania e 1.010 circa, sono stati accompagnati nella stipulazione di contratti di locazione. Grazie ai servizi di intermediazione offerta, sono stati attivati trenta contratti di *co-housing* ed, inoltre, sono stati avviati 220 contatti con le agenzie di locazione presenti sul territorio.

### • Il Progetto “Caracoles - Portiamo a casa i diritti”

Il progetto Caracoles<sup>60</sup>, realizzato dall’associazione Caracoles<sup>61</sup> (Agenzia sociale di intermediazione immobiliare), in collaborazione con cooperativa sociale Dedalus è stato finanziato nel 2012 dal Comune di Napoli ed è tuttora in corso. In particolare, Caracoles svolge un servizio di informazione, orientamento, accompagnamento e intermediazione per garantire l’accesso degli immigrati all’alloggio, con l’obiettivo di favorire l’incontro tra la domanda e l’offerta sul mercato privato della casa.

L’obiettivo specifico<sup>62</sup> del progetto è quello di accompagnare l’inserimento

---

<sup>60</sup> <http://www.coopdedalus.it/index.asp?pt=aree%20di%20intervento/progetti&mn=Portiamo%20a%20casa%20i%20diritti&ex=htm>

<sup>61</sup> Oggi Caracoles è una associazione che coinvolge Legacoop, Sunia, Gesco, Dedalus e nasce da un progetto di una decina di anni fa finanziato dalla Regione Campania e finalizzato all’intermediazione in ambito abitativo. Caracoles ha tra le proprie attività: gestione di uno sportello informativo per l’orientamento e l’accompagnamento nella ricerca della casa; gestione di uno sportello informativo presso la sede della CGIL di Napoli per l’orientamento e l’accompagnamento alla ricerca della casa per rifugiati; istituzione delle pratiche per l’accesso al credito avviate presso lo sportello gestito da Caracoles e da quello gestito dal CIR, attraverso l’invio dell’istruttoria alla sede napoletana di Banca Etica per tutti gli adempimenti; gestione di un fondo di garanzia, presso Banca Etica di Napoli, per la copertura dei versamenti cauzionali previsti dai contratti di locazione; stipula dell’assicurazione sull’immobile locato; copertura degli interessi sul fondo di garanzia; campagna di informazione e sensibilizzazione sui temi del diritto alla casa.

<sup>62</sup> Per ulteriori informazioni, consultare il sito web: <http://www.coopdedalus.it/index.asp?pt=aree%20di%20intervento/progetti&mn=Portiamo%20a%20casa%20i%20diritti&ex=htm>.



abitativo dei circa ottanta immigrati inseriti nella graduatoria definitiva dei partecipanti al bando di concorso per la concessione del contributo alla locazione - Legge 431/98 art.11 - annualità 2010 del Comune di Napoli, che attualmente sono ospiti di strutture a carico dell'Amministrazione comunale, attraverso azioni di supporto, accompagnamento e ricerca di sistemazione alloggiativa nella città e nella provincia napoletana. Attraverso tale progetto è stato possibile attivare i servizi e le attività descritte di seguito: uno sportello informativo dedicato ai migranti per l'orientamento al mercato degli affitti; un servizio di accompagnamento nella ricerca dell'alloggio; la presa in carico degli utenti che richiedono una garanzia da parte del Comune nella stipula dei contratti di locazione; avvio istruttoria finalizzata all'ottenimento di un contributo comunale per l'alloggio.

### ➤ **Buone pratiche in materia di *housing* sociale nei Paesi europei<sup>63</sup>.**

Per quanto riguarda le buone pratiche realizzate all'estero, e in particolare nei Paesi europei coinvolti nel Progetto (Belgio, Francia, Germania, Spagna), si segnalano alcune esperienze secondo cui sussiste l'obbligo per coloro che sono proprietari di un notevole numero di immobili (banche, società immobiliari) di affittare gli stessi, al fine di soddisfare i bisogni abitativi, come nel caso della Spagna di cui di seguito si riporta l'interessante testimonianza a cura di Miguel Pajares, dell'Università di Barcellona. Ovvero ad erogare contributi specifici per le famiglie e le persone, specie se disoccupate e indigenti, come nel caso della Germania<sup>64</sup>.

Mentre in Francia, invece, emerge come il "mix sociale" sia divenuto oggi un obiettivo conclamato della legislazione in materia di alloggio ( si vedano la legge Besson del 1990 e la legge per la lotta contro le esclusioni del 1998), anche se gli effetti concreti di tale politica siano tuttora oggetto di vivace discussione.

---

<sup>63</sup> Le esperienze segnalate di seguito sono a cura dei *partner* europei che hanno collaborato al Progetto.

<sup>64</sup> SOZIALGESETZBUCH (SGB) Zweites Buch (II): Grundsicherung für Arbeitssuchende, [http://www.gesetze-im-internet.de/sgb\\_2/](http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_2/), 10.5.2015; „Arbeitslosengeld [http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitslosengeld\\_II](http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitslosengeld_II)”, 10.5.2015

## ➤ Spagna

Secondo la testimonianza fornita da Miguel Pajares<sup>65</sup>, dell'Università di Barcellona si sono recentemente imposte ulteriori buone pratiche per lottare contro la situazione che vede quasi quattro milioni di appartamenti vuoti e molte famiglie che hanno perso i propri alloggi a causa della crisi.

Molte delle case vuote sono di proprietà di banche. Queste ultime hanno accumulato appartamenti nella misura in cui molte famiglie, perdendo il lavoro, dovevano sospendere il pagamento degli interessi sulle ipoteche. Quando ciò avveniva, le banche cominciavano i processi di sfratto sottraendo le case alle famiglie.

Pertanto si è avuto un costante incremento delle case che le banche devono vendere. Tuttavia non sono interessate ad affittarle o provano a farlo a prezzi di mercato. In rari casi accettano affitti inferiori, detti affitti sociali.

Molte organizzazioni sociali hanno cominciato a chiedere alle banche di adibire tutte queste case ad affitto sociale, ma le banche sono riluttanti nel farlo. Di conseguenza molte istituzioni locali (municipi) e regionali (governi delle comunità autonome) hanno cominciato a soddisfare le richieste delle associazioni.

Ciò ha condotto a tre tipi di azioni ora eseguite da municipi e governi regionali:

- Espropriazione degli appartamenti vuoti.
- Imposizione di una tassa speciale alle banche per l'ampio numero di case vuote di cui sono proprietarie.
- Multe per le banche che tengono le case sfitte.

Alcune istituzioni hanno scelto la prima opzione, altre la seconda e altre la terza.

Così, il governo andaluso ha adottato un Decreto all'inizio del 2013 per espropriare le banche che tengono gli appartamenti per più di sei mesi senza affittarli.

Il Decreto ha chiarito che la misura in questione si applica solo alle banche e agli agenti immobiliari di grandi dimensioni e non agli individui singoli.

---

<sup>65</sup> Università di Barcellona, Unità di ricerca sociale europea del Dipartimento di antropologia sociale.



In seguito al Decreto è cominciata una “guerra” legale fra le banche e il governo andaluso, che ha reso molto difficile la sua applicazione.

Il governo catalano ha scelto un'altra via: mettere una tassa speciale sulle banche e gli agenti immobiliari di grandi dimensioni che tengono sfitti gli appartamenti. Anche in tal caso è stato chiarito che la misura non si applica agli individui singoli.

La terza opzione, che consiste nel multare le banche che tengono gli appartamenti vuoti senza dedicarli al *social housing*, è stata preferita dalle municipalità, specie da quelle catalane.

In Catalogna alcune grandi municipalità, quali Barcelona, Terrassa, Girona, Granollers, Blanes ed altre, hanno stabilito gli *standard* per le multe.

La municipalità di Blanes, nel 2013, ha dato un ultimatum a cinque banche al fine di indurle ad affittare i loro appartamenti, minacciandole di una multa di 900.000 euro.

La municipalità di Granollers, nel febbraio 2015, ha multato quattro entità (banche ed agenti immobiliari) e il denaro ottenuto da queste, è stato devoluto all'assistenza alloggiativa.

La città di Girona, nel novembre 2014, ha multato il Banco Popular, essendo la banca con il maggior numero di case sfitte sul territorio.

Questi sono alcuni degli esempi delle azioni intraprese dalle istituzioni, che si stanno moltiplicando per effetto della pressione sociale, specie delle persone colpite da ipoteche.

Finito di stampare nel mese di settembre 2015  
dalla Tipolitografia CSR - Via di Pietralata, 157 - 00158 Roma  
Tel. 064182113 (r.a.) - Fax 064506671