



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



fra noi
Rete nazionale di accoglienza diffusa per un'autonomia possibile
SECONDA EDIZIONE

Obiettivo Specifico 1.Asilo Obiettivo nazionale ON 1 - lett c) - Potenziamento del sistema di 1° e 2° accoglienza
Avviso Realizzazione di percorsi individuali per l'autonomia socio-economica

Prog. 3367 - CUP: D49E20000400005

L'ACCOMPAGNAMENTO DEI TITOLARI DI PROTEZIONE INTERNAZIONALE ALL'AUTONOMIA ABITATIVA

PRIMA STESURA

seconda edizione

fra noi
Rete nazionale di accoglienza diffusa per un'autonomia possibile

INDICE

- I. Prefazione
- II. Introduzione
- III. L'accompagnamento dei titolari di protezione internazionale all'autonomia abitativa: analisi dei questionari sulle strategie locali e proposta di intervento
 - Introduzione e analisi di contesto
 - Il questionario di ricerca
 - I numeri della ricerca
 - Report
 - Raccomandazioni operative
- IV. Protocollo territoriale di collaborazione a supporto dell'autonomia abitativa di migranti in uscita dai progetti di accoglienza della provincia di Monza e Brianza

PREFAZIONE a cura di Genny Cia**

La complessa questione dell'autonomia abitativa nei percorsi di inclusione sociale e d'inserimento socio-economico dei migranti, dei richiedenti asilo e delle persone titolari di protezione internazionale è oggi un tema di grande rilevanza e urgenza. L'accesso alla casa per i soggetti più vulnerabili sebbene considerato come uno dei pilastri fondamentali del processo d'integrazione (*cf.* normativa nazionale e internazionale in materia di protezione e tutela dello status di rifugiato e di diritto alla casa) si scontra con le problematiche strutturali del sistema abitativo del nostro Paese. Da un lato, la domanda crescente di alloggi si rapporta con un'offerta abitativa insufficiente a soddisfare le richieste, dall'altro il sistema esclude chi non ha una famiglia da cui ereditare l'accesso alla casa o non ha reddito sufficiente, o sufficientemente stabile, per accedere a un mutuo o pagare un affitto dando le garanzie richieste (Colombo, 2019). Un insieme di fattori che compromettono in parte l'efficacia dei processi di integrazione, di autonomia e di inclusione sociale e prolungano la condizione di incertezza, instabilità e precarietà dei beneficiari (SAI, 2021).

In termini di dotazione infrastrutturale, il nostro Paese si caratterizza per la carenza di patrimonio pubblico o privato da destinare a canone sociale, specialmente in aree urbane ad alta tensione abitativa (Pavesi *et al.* 2022), per un alto tasso di abitazioni di proprietà (il 75% delle famiglie in Italia risiede in una casa di proprietà, *cf.* Agenzia delle Entrate, 2019) e per un'offerta abitativa in locazione scarsa (solo il 10% degli immobili disponibili, *cf.* Agenzia delle Entrate, 2019). La dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nel nostro Paese, si attesta complessivamente al 3,8%, una percentuale molto bassa se confrontata, ad esempio, al 16% della Francia o al 6% della media europea (Housing Europe, 2021). In particolare, l'attuale dimensionamento del patrimonio ERP conta circa 805 mila alloggi che si rapportano alle 650 mila domande - con diritto - non soddisfatte (Osservatorio Federcasa, 2018). Secondo le stime del rapporto sull'investimento delle infrastrutture sociali in Italia (2018), se anche producessimo 1,2 milioni di abitazioni nei prossimi dieci anni, dal conto del fabbisogno mancano ancora 500.000 abitazioni necessarie a rispondere alla domanda espressa, che andrebbe ulteriormente suddiviso in funzione delle future capacità di accesso al bene casa in termini di edilizia sovvenzionata, edilizia sociale agevolata, convenzionata e edilizia a libero mercato.

Al contempo, l'ormai nota gravità delle conseguenze della pandemia mondiale da Covid-19, dei cambiamenti sociodemografici e degli attuali assetti geo-politici ha evidenziato – ed evidenza – le criticità del sistema infrastrutturale dei servizi, che ha acuito i bisogni e traghettato fasce di popolazione sempre più ampie verso conosciute e nuove fragilità (Quinto Rapporto Secondo Welfare, 2022).

Concentrando l'attenzione sul *solo* tema dell'abitare e sulle difficoltà ad esso connesse, il rapporto Next Housing (2021) traccia le caratteristiche di queste fragilità e profila la cd. "domanda debole" indagando la vulnerabilità economica, abitativa e sociale. In Italia, sono 7,3 milioni le

famiglie che segnalano difficoltà a fronteggiare le spese della propria abitazione; 3 milioni le famiglie insoddisfatte della propria abitazione o del contesto in cui vivono; 11,3 milioni le famiglie con problematiche legate al tema della salute, del lavoro o del sistema di relazioni; e complessivamente, sono circa il 56% le famiglie che manifestano almeno una di queste debolezze. Il rapporto del sistema SAI (2022) - che annualmente riporta dati e rappresenta gli ostacoli che le persone con *background* migratorio incontrano nel raggiungimento dell'autonomia abitativa e nei loro individuali percorsi di integrazione - dichiara che l'efficacia dei percorsi di autonomia abitativa si scontra con le barriere che variano a seconda del contesto e del territorio. Tra tutte ritorna la difficoltà a reperire alloggi e la mancanza di patrimonio immobiliare pubblico da destinare a queste progettualità ai quali si aggiunge – e permane – la ritrosia a locare da parte di proprietari privati. Su quest'ultima, dal 2017 ad oggi molto è stato fatto, sono aumentate sensibilmente le azioni di mitigazione grazie ad accordi con agenzie immobiliari locali - passati dal 2,3% al 23,3% - e con associazioni di proprietari che hanno raggiunto il 15,5%.

I numeri mostrano una geografia del bisogno sempre più varia e complessa - determinata da diverse forme di vulnerabilità - che richiede un'offerta di servizi (*portfolio di servizi*) sempre più sofisticato, capace di integrare il bisogno di casa, con il bisogno di percorsi di accompagnamento all'abitare, di inclusione lavorativa, di cura, di riabilitazione e di reinserimento.

Un bisogno che rappresenta a tutti gli effetti la domanda di infrastruttura sociale, che anche nel caso delle progettualità volte all'autonomia di migranti, di richiedenti asilo e delle persone titolari di protezione internazionale sottende un'evoluzione di visione: concepire *l'abitare come infrastruttura sociale*. L'abitare, inteso non solo in termini di infrastrutture fisica – la disponibilità di un alloggio - ma anche come sistema interconnesso e integrato di servizi abitativi volti a rafforzare la capacità del beneficiario di insediarsi, integrarsi e di relazionarsi in contesti sociali ed economici diversi da quelli di origine. Un campo di azione che richiede l'agire sinergico e integrato di una molteplicità di attori: soggetti pubblici, Enti del Terzo Settore (ETS), soggetti del privato e del privato sociale per individuare e definire soluzioni efficaci e di lungo termine costruite su misura sui bisogni del beneficiario finale.

In questo scenario, caratterizzato da sperimentazioni in contesti emergenziali, i progetti a valere sul "Fondo europeo asilo migrazione e integrazione (Fami)" istituito con Regolamento UE n. 516/2014 - come il progetto "FRA NOI" in parte presentato in questa pubblicazione -, risultano fondamentali per tracciare modelli di *interagency* e linee strategiche per la definizione e il funzionamento di *partnership* efficaci per favorire processi di integrazione a tutto tondo in qualsiasi territorio. Qui la presenza degli ETS è determinante, non solo nelle fasi di arrivo sul territorio e durante il percorso di accoglienza, ma anche nella gestione del "dopo", una volta concluso il periodo di tutela previsto per coloro che hanno ricevuto protezione internazionale (Pavesi *et al.*, 2022).

In gran parte di queste progettualità avviate sul territorio nazionale, il rafforzamento delle reti territoriali è divenuto volano per la realizzazione e la gestione di progetti di accoglienza e di percorsi di accompagnamento all'autonomia definiti *ad hoc* sui bisogni dei beneficiari. Un modello

di accoglienza diffuso sul territorio nazionale, orientato all'inclusione sociale e aperto alla più ampia collaborazione con le realtà locali valorizzando la capacità progettuale dei territori e degli stakeholder (e/o partner) locali. Come mostra il rapporto annuale Siproimi/Sprar (2021) la maggior parte delle collaborazioni sono state strette con Enti del Terzo settore nel 70,8% dei progetti, nel 67,5% e 65,5% dei casi rispettivamente con soggetti privati e con altri Enti pubblici.

Costruire una visione di sistema attraverso la messa in campo di una strategia comune, efficace e a lungo termine, capace di rilanciare il tema dell'autonomia abitativa per persone titolari di protezione internazionale in uscita dai percorsi di accoglienza e segnare un cambio di passo nell'ambito della partnership pubblico-privato è il contesto entro il quale il progetto "FRA NOI" (finanziato dal Fami - Fondo asilo migrazione e integrazione 2014-2020) e il lavoro qui presentato si collocano.

Il contributo qui presentato - che, come spiegano gli autori, rappresenta il concentrato degli esiti delle due edizioni del progetto "FRA NOI" – presenta i risultati della survey sulle principali prassi operative nell'ambito di percorsi autonomia abitativa che si possono mettere in atto per promuovere l'inclusione abitativa e sostenere l'autonomia abitativa delle persone titolari di protezione internazionale, ai quali si uniscono spunti di riflessione frutto di un processo di condivisione di sapere ed esperienze di addetti ai lavori, stakeholder, studiosi e policy maker, collocando gli interventi di promozione dell'autonomia abitativa proprio nell'intersezione tra politiche abitative, politiche sociali e attive del lavoro (*cf.* Stephens *et al.*, 2010).

**Assegnista di ricerca presso il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (DABC) del Politecnico di Milano. Opera nel Real Estate Center (REC) che è uno dei laboratori del DABC del Politecnico di Milano. I laboratori sono unità sperimentali *soft* a supporto delle linee strategiche di ricerca del Dipartimento. In REC, insieme alla Prof.ssa Angela Silvia Pavesi (responsabile scientifico) ha fondato la divisione FOR IMPACT che si occupa di valorizzazione e rigenerazione di patrimonio immobiliare e ambiente costruito attraverso la progettazione di servizi sociali e di interesse generale, di creazione di modelli di infrastrutture sociali e reti collaborative, di co-progettazione e gestione di sistemi innovativi di *welfare*, tra cui l'*housing sociale*.

INTRODUZIONE

Il progetto FRA NOI è un importante progetto nazionale, finanziato dal Ministero degli Interni tramite il Fondo Asilo Migrazione e Integrazione (FAMI), giunto nel luglio del 2020 alla sua seconda edizione e in scadenza il prossimo 31 dicembre 2022. Si tratta di un progetto che ha come obiettivo principale il supporto dei processi di integrazione nelle comunità locali d'accoglienza – sul piano abitativo, economico e socio-culturale – di persone titolari di protezione internazionale uscite dai percorsi di accoglienza da non oltre 18 mesi. Questa seconda edizione, forte della già positiva esperienza maturata nel corso della prima del biennio 2017-2018, ha come capofila il Consorzio Communitas e ha coinvolto un'ampia rete di soggetti attivi in più province italiane, tra cui, nel territorio monzese, il Consorzio Comunità Brianza, che ha guidato l'azione progettuale dedicata al supporto dell'autonomia abitativa.

È proprio all'interno di questa azione che si iscrive la presente pubblicazione che ha la finalità di ripercorrere e presentare tutti gli interventi messi in campo su una tematica, come quella abitativa, che si attesta ormai da anni come uno dei principali ostacoli, se non il principale, ad un'integrazione stabile di richiedenti asilo e titolari di protezione.

Stiamo parlando di una difficoltà che non è certo nuova, ma che ha radici profonde che attengono almeno a due diversi ordini di ragioni. Non soltanto esiste infatti un problema di tipo strutturale, rappresentato da un mercato immobiliare sempre più residuale nell'offerta di affitti e – soprattutto nei contesti ad alta intensità abitativa – proibitivo nei costi, ma ne esiste anche uno di tipo soggettivo, connesso cioè alla condizione di sostanziale esclusione dal mercato italiano della locazione regolare di cui soffre specificamente la popolazione migrante per via di un grave deficit di tipo reputazionale. Tale deficit è a sua volta dovuto a una doppia concausa: da un lato un pregiudizio sociale negativo che spesso pregiudica ai potenziali locatari di origine straniera un accesso funzionale presso le agenzie immobiliari, dall'altro l'esiguità della loro rete di connessioni sociali che ne riduce significativamente il raggio d'azione nella fase di ricerca alloggiativa.

Sebbene quindi non si tratti di una problematica nuova, come pure avremo modo di ribadire ripetutamente nel prosieguo, nell'ultimo biennio (2020-21) si registra un ulteriore peggioramento della capacità di ex beneficiari di progetti di accoglienza di reperire appartamenti in locazione, nonostante gli stessi, anno dopo anno, migliorino la propria condizione economica. Una contraddizione preoccupante, quest'ultima, che ha spinto in fase di progettazione di questa seconda edizione ad un rafforzamento dell'azione progettuale sull'autonomia abitativa, affiancando ai più classici interventi di supporto economico individuale per nuovi intestatari di affitto anche un mandato di tipo formativo rivolto ad addetti ai lavori.

Ecco così delineate le basi delle prime due importanti azioni messe in campo sulla tematica. In primo luogo, un'**indagine a raggio nazionale** tra gestori di servizi di accoglienza ordinaria e straordinaria che restituisse lo stato dell'arte attuale dei percorsi di uscita dai progetti – tanto in termini numerici, quanto delle prassi operative effettivamente attivate dalle equipe educative – e che aggiornasse e completasse quanto già emerso nelle linee guida redatte nel corso della prima edizione del progetto FRA NOI (https://www.franoi.org/images/FR_materiali/Manuale%20autonomia%20abitativa.pdf).

In secondo luogo e a partire proprio dagli output emersi dall'analisi dei dati, l'erogazione di **corsi di formazione** pensati sia come strumento di *capacity building* per operatori attivi nel settore dell'accoglienza e dell'housing sociale, sia come occasioni di incontro e reciproco scambio con addetti ai lavori del settore immobiliare.

La ricerca è stata effettuata tramite un questionario di rilevazione somministrato, tra maggio e luglio del 2021, a più di 60 tra coordinatori e operatori di servizi di accoglienza. Dall'analisi dei dati è scaturito un **report inedito** nel suo genere, organizzato in tre principali campi d'indagine.

- I. Le prassi operative sul macro-obiettivo dell'autonomia abitativa, con un approfondimento specifico sui contributi erogati dai progetti SAI (il Sistema di Accoglienza e Integrazione ex SPRAR e SIPROIMI).
- II. Gli interventi di *empowerment* dei beneficiari, inteso come il rafforzamento degli stessi sul piano relazionale (connessioni sociali e attivazione di reti nella fase di ricerca di un alloggio) e su quello personale (orientamento sulle modalità della ricerca alloggiativa e formazione sulla gestione di un appartamento in locazione).
- III. La messa in campo di iniziative sulla tematica abitativa, oltre quelle già ordinariamente previste "da manuale", come ad esempio l'accoglienza in famiglia o progetti di *tutorship* individuale, e la creazione di partnership con omologhi soggetti del terzo settore, servizi pubblici e altri *stakeholders* attivi nella "partita sulla casa", prime tra tutti le agenzie immobiliari.

Il report è pubblicato all'interno del presente opuscolo e contiene anche una sezione pratica dedicata alle raccomandazioni operative, una sorta di modello d'intervento nella gestione delle uscite dai percorsi di accoglienza, derivate isolando le prassi portate avanti da quei progetti che hanno raggiunto performance migliori negli inserimenti abitativi.

Lo stesso report è stato poi il principale strumento di formazione utilizzato per quattro corsi online dedicati all'autonomia abitativa e alle varie opportunità di collaborazione con il terzo settore per lo sviluppo di servizi abitativi, che si sono tenuti tra novembre 2021 e giugno 2022. Il bilancio di questa azione formativa è stato altamente positivo. Non soltanto, infatti, l'organizzazione dei corsi si è rivelata una proficua occasione di coinvolgimento di altri soggetti attivi sulla tematica – dal mondo dell'accademia (Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - Real Estate Center) a quello di importanti rappresentanti di categoria (Confabitare Monza e Brianza e SICET Roma) passando per diversi altri enti del terzo settore che lavorano specificatamente su accoglienza e housing (Fondazione Casa Lucca, varie Caritas provinciali, Cooperativa Nuovi Vicini ecc.), ma ha anche effettivamente registrato un'altissima partecipazione di operatori dell'accoglienza, a riprova di quanto le difficoltà negli inserimenti abitativi dei propri beneficiari in uscita rappresentino oggi un problema generalizzato molto sentito dai gestori di servizi di accoglienza. Di contro e nonostante il prezioso ingaggio, tra i relatori dei corsi e nella loro promozione, anche di formatori e dirigenti direttamente afferenti al settore dell'intermediazione immobiliare (Tecnocasa Lombardia e FIMAA – Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari), la partecipazione di agenti e intermediari è stata molto bassa, a nostro avviso certificando ulteriormente l'attuale disinteresse del comparto

per questo target e per questo tipo mercato, così come, al contempo, l'importanza strategica di lavorare per invertire questa direzione.

Ma proprio tale difficoltà ci offre l'assist per la terza e ultima importante azione progettuale messa in campo: il tentativo, cioè, di oltrepassare la mancata comunicazione con gli intermediari cercando **intese e partnership operative direttamente con le associazioni dei proprietari immobiliari**, puntando per questa via a far incontrare due mondi, quello dei servizi dell'accoglienza e quello della proprietà immobiliare italiana, che altrimenti continuerebbero a procedere separatamente. Nel farlo si è deciso di partire dal locale, in virtù del radicamento delle attività svolte sul territorio monzese dal Consorzio Comunità Brianza, lasciando ad un secondo momento la replicabilità degli accordi di collaborazione in altri territori dove operano altri partner di progetto e omologhe associazioni. Nel momento in cui si scrive la presente introduzione è ad esempio appena stata chiusa un'intesa con Confabitare Monza e Brianza, importante associazione di proprietari immobiliari presente in oltre 80 province italiane, con cui abbiamo riscontrato l'esistenza di diversi punti di convergenza e di reciproco interesse: dalla possibilità di incanalare nuovi contratti di locazione nei regimi di canone concordato attivati in tanti ambiti territoriali italiani, all'incontro di domanda selezionata (ex beneficiari di progetti di accoglienza con buone condizioni di solvibilità e comprovata capacità di gestione di un appartamento) con un'offerta sensibile (proprietari bendisposti verso questo target), passando per l'attivazione di significativi contributi a sostegno dei primi mesi di locazione e per l'offerta di consulenza di tipo legale, in combinata con la necessaria mediazione culturale, in caso di problematiche di morosità, gestione, vicinato ecc.

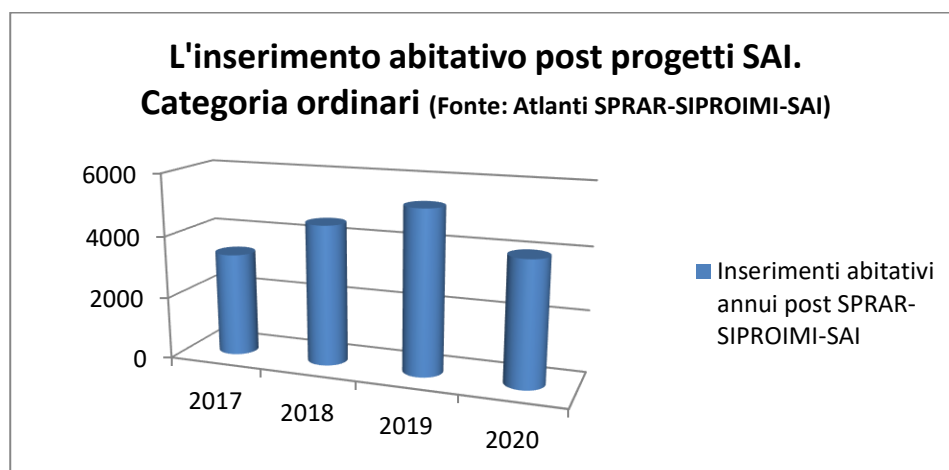
In calce all'opuscolo abbiamo deciso di pubblicare tale accordo – che ad oggi rappresenta pressoché un unicum nel panorama italiano e per cui ringraziamo particolarmente il Dottor Stefano Ardita, Presidente di Confabitare Monza e Brianza –, con la speranza e allo stesso tempo la convinzione che possa fungere da apripista ad altri accordi similari. Strada, quest'ultima, che ci sembra l'unica percorribile in tempi brevi per cercare di superare, o quantomeno arginare, il problema della ricerca alloggiativa per i migranti in uscita da percorsi di accoglienza, in attesa che sia finalmente la politica a prendere delle contromisure necessarie e non più rimandabili.

L'ACCOMPAGNAMENTO DEI TITOLARI DI PROTEZIONE INTERNAZIONALE ALL'AUTONOMIA ABITATIVA: ANALISI DEI QUESTIONARI SULLE STRATEGIE LOCALI E PROPOSTE DI INTERVENTO

INTRODUZIONE E ANALISI DI CONTESTO

La precarietà abitativa è uno dei fattori che incidono maggiormente sui processi di emarginazione sociale, impedendo la stabilizzazione delle persone e costringendole ad una condizione di incertezza. Nel caso di persone migranti, richiedenti o titolari di una protezione internazionale, questa condizione è ancora più radicata dal momento che travalica la sfera materiale e geografica arrivando a coinvolgere anche quella culturale, sociale e molto spesso anche identitaria. Dopo l'uscita dal proprio paese di origine, la "perdita forzata della propria casa" per dirla citando Papadopoulos, viaggi più o meno lunghi e traumatici e un periodo indefinito di limbo giuridico e adattamento a un nuovo contesto, **la ricerca di una dimora stabile diventa**, forse ancor più della ricerca di un lavoro, **il vero pilastro fondamentale** per poter superare quel processo di sradicamento che è un tratto caratteristico delle persone rifugiate.

Nonostante questa rilevanza sia un dato assodato, tanto secondo tutta la letteratura scientifica di riferimento, quanto da parte degli attori che si occupano della pianificazione normativa e operativa dei sistemi di accoglienza, i **processi di transizione abitativa dei beneficiari in uscita dagli stessi continuano a rivelarsi uno scoglio spesso troppo difficile da superare** trasversalmente alle varie province italiane, ai tipi di progetti che li accolgono e ai loro status giuridici. In mancanza di una politica pubblica nazionale dedicata all'integrazione che punti a sistematizzare opportunità e servizi oltre la fase dell'accoglienza, la ricerca di soluzioni abitative stabili per ex accolti, che ne rappresenterebbe l'inevitabile punto di partenza, è affidata in toto all'accompagnamento e al supporto che i vari progetti territoriali sono in grado di fornire, con tutti i limiti, interni o esterni che siano, del caso. I risultati, come ad esempio si evince già da questo primo grafico che riporta la serie storica degli inserimenti abitativi realizzati negli ultimi anni dai progetti SAI (ex SPRAR ed ex SIPROIMI), sono ben lontani dal poter essere considerati anche soltanto soddisfacenti.



Se infatti è vero che gli inserimenti negli ultimi anni pre-covid avevano registrato un incremento costante e numericamente abbastanza significativo, è vero altresì che in termini percentuali i numeri sono rimasti sempre molto esigui rispetto alla platea di beneficiari che ne avrebbe avuto bisogno. Vediamoli velocemente raffrontati al numero di accolti totale: nel 2017 gli inserimenti per la categoria ordinari (singoli adulti) erano stati il 12% sui posti totali (3.324 su 27.506 totali), nel 2018 la percentuale è aumentata di soli due punti percentuali (14% e quindi 4.511 inserimenti su 31.647 totali), nel 2019 ancora un leggero aumento fino a raggiungere il 19% (5.247 su 28.686), mentre nel 2020 si è addirittura tornati indietro con il 15,1% (3.986 su 26.234). Insomma, anche nel migliore dei casi, il 2019, **gli inserimenti abitativi realizzati dai progetti SPRAR-SIPROIMI-SAI non hanno mai superato la quota di un quinto delle persone in loro carico.**

Il dato dell'ultimo anno, poi, ci riporta ad un problema in più con cui oggi occorre necessariamente confrontarsi: quello della pandemia e dei suoi effetti, diretti e indiretti, più o meno duraturi. Praticamente in ogni settore delle attività umane e sociali il covid ha infatti agito come un catalizzatore che ha acuitizzato tutte quelle situazioni già critiche prima della pandemia: la questione abitativa per migranti transitati dai sistemi di accoglienza italiani ne è stato un tipico esempio. Vediamo velocemente come e perché.

Occorre partire dalla crisi economica innescata inevitabilmente dai vari *lockdown*: una crisi che certamente non ha colpito solo i migranti inseriti nel canale della richiesta d'asilo, ma che senz'altro ha prodotto i suoi principali contraccolpi occupazionali soprattutto sulle fasce che erano più precarie sul piano contrattuale. Tutti coloro cioè – tra i quali rientra la gran parte delle persone inserite nei sistemi di accoglienza italiani – che sono entrati nella crisi non coperti da ammortizzatori sociali, nemmeno di tipo straordinario, e che dunque a vario titolo hanno dovuto subire mancati rinnovi di contratti a tempo determinato, tirocini interrotti o ancora mancate stabilizzazioni di collaborazioni più o meno informali. Di riflesso, per tutti costoro è stata dunque inevitabile **una flessione della capacità di portare a termine un inserimento abitativo stabile** al momento dell'uscita dai progetti; problema solo parzialmente tamponato dalle proroghe speciali che pure il Servizio Centrale ha accordato per tutto il 2020, praticamente d'ufficio, causa COVID.

Ma la difficoltà nel reperimento di alloggi per i migranti, ben al di là della categoria dei TPI e ben prima della pandemia, non è certo un problema nuovo, bensì ha radici profonde che rispondono ad ordini di ragioni differenti.

In primis ci sono fattori di carattere strutturale, come ad esempio un **mercato degli affitti troppo ristretto nell'offerta e spesso proibitivo nei costi**; composto per la maggior parte da seconde o terze case nelle mani di privati, che pongono molti più filtri nella scelta dei locatari e preferiscono affidarsi in prima battuta a conoscenti o comunque limitare la ricerca non oltre la propria cerchia di contatti. Filtri che, anche solo intuitivamente, escludono quasi in automatico persone straniere che vivono stabilmente su uno stesso territorio da soli pochi anni.

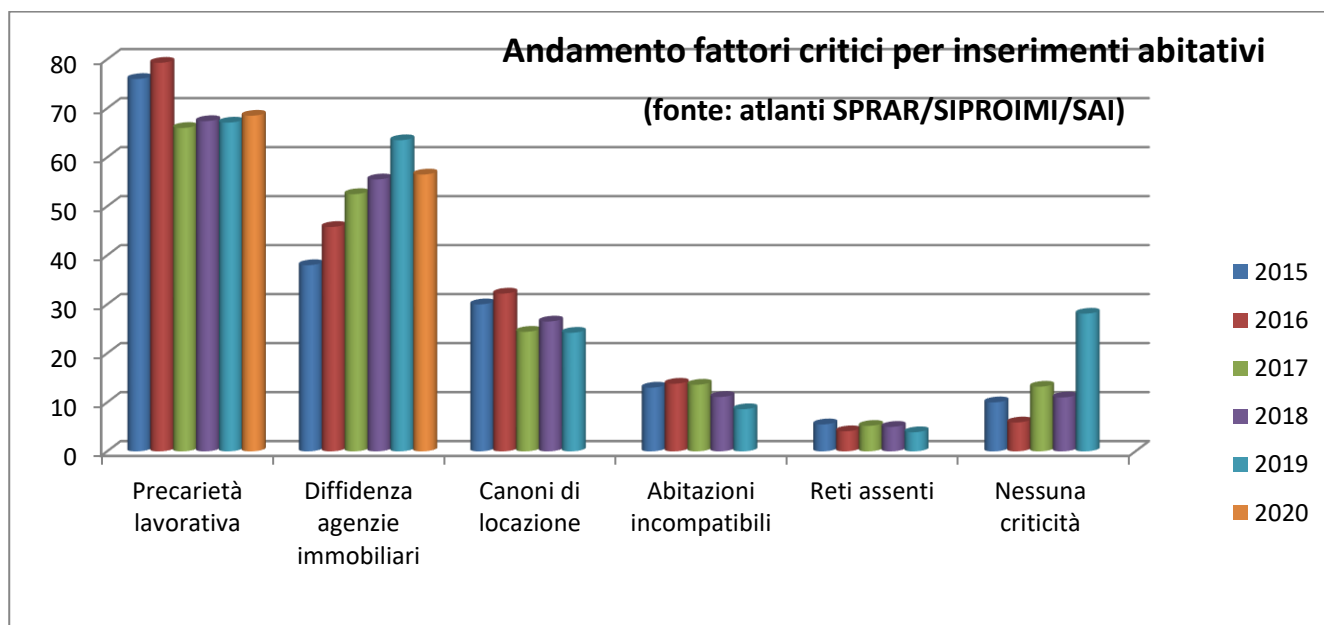
Altro fattore strutturale è quello legato all'offerta di **servizi abitativi pubblici SAP (ex ERP)**, del tutto insufficiente rispetto al fabbisogno sociale generale e, nello specifico, **ancora poco accessibile alla categoria dei migranti**, specie per quelli che hanno attraversato il sistema di

accoglienza italiano negli ultimi anni, che non raggiungono quegli standard di continuità di residenza e lavoro spesso scelti da molte amministrazioni locali come *conditio sine qua non* per concorrere ai bandi.

Esistono poi problemi che riguardano nello specifico l'utenza migrante in questione, che arriva quasi sempre alla fase della ricerca di un alloggio non soltanto, come si è già ricordato, in condizioni di precarietà lavorativa, ma anche di **grave carenza di reti sociali e con un pregiudizio sociale** significativo da scontare. Tutte condizioni che aggravano il già critico dato strutturale di partenza e che rendono di fatto l'offerta abitativa a disposizione ancora più esigua e praticamente irraggiungibile.

Una larga parte di cittadini stranieri, di nuovo ben oltre la categoria dei richiedenti asilo o dei TPI, è infatti costretta a rivolgersi al mercato immobiliare informale, alimentando quel circolo vizioso che parte dallo sfruttamento abitativo (sovraffollamento, affitti e subaffitti proporzionalmente troppo alti a fronte delle condizioni abitative offerte), alimenta il fenomeno dell'irregolarità anagrafica e si traduce inevitabilmente nell'esclusione dall'accesso a tutti i servizi di welfare basati sulla residenza.

Per avere un'istantanea che restituisce efficacemente la complessità e la molteplicità del problema possiamo dare uno sguardo ad un altro grafico, che confronta l'andamento dei fattori critici per l'inserimento abitativo sondati dal Servizio Centrale tramite rilevazioni annuali tra tutti i progetti nazionali di accoglienza ordinaria.



Come prevedibile, la **precarietà lavorativa** rappresenta il principale scoglio che i progetti dichiarano di incontrare nella fase di inserimento abitativo dei propri beneficiari: non soltanto negli ultimi cinque anni è il fattore che ha inciso nettamente di più, senza mai scendere sotto il

63% rilevato nel 2017, ma – a completamento di quanto già introdotto in precedenza – è anche inevitabilmente tornato a crescere nel primo anno di dati disponibili post pandemia.

Con precarietà lavorativa – è bene una parentesi esplicativa – si intende quella di tipo contrattuale, più che quella strettamente economico-finanziaria: con il passare del tempo dal picco degli sbarchi (anni 2015 e 2016), anche grazie agli interventi di formazione e di inserimento lavorativo forniti dai progetti, sono infatti sempre più i richiedenti asilo e i TPI che hanno sviluppato con continuità una discreta capacità di reddito durante la loro permanenza nei circuiti dell'accoglienza. Si tratta tuttavia di una continuità che solo raramente poggia su basi formali dal momento che è spesso raggiunta grazie a una serie più o meno duratura di collaborazioni a tempo determinato o magari solo parzialmente coperte da contratto, tramite contratti continuativi a chiamata (ad esempio ne fa ampio ricorso tutto il mondo delle cooperative di servizi, che sta rappresentando un bacino rilevante di lavoro per la popolazione migrante), e ancora attraverso collaborazioni individuali a ritenuta d'acconto o con partite IVA (si pensi qui soprattutto al settore del *delivery* diffusissimo nei centri urbani tra richiedenti asilo e TPI). Tutti costoro avrebbero quindi potenzialmente la capacità finanziaria per mantenere un affitto, quantomeno nella forma della condivisione (si tornerà sul punto), ma restano totalmente esclusi dal mercato regolare degli affitti poiché privi di sufficienti garanzie di tipo contrattuali o coperte da garanti di fiducia.

Esiste in sostanza per una buona fetta di persone in uscita dall'accoglienza una **rilevante discrasia tra la loro capacità finanziaria reale e quella dimostrabile** o in qualche modo garantibile; condizione che quasi inevitabilmente finisce, di nuovo, nello spingere chi ne soffre nelle maglie del mercato immobiliare irregolare e quindi di quello sfruttamento abitativo che costringe all'affitto e al subaffitto di appartamenti, ma più spesso di stanze o singoli posti letto, a prezzi del tutto fuori mercato.

Ma oltre al "danno" legato a questa condizione, va poi scontata anche una sorta di "beffa" legata invece alle misure di sostegno previste dai progetti di accoglienza: senza un contratto regolarmente registrato, infatti, non è possibile avere accesso ai contributi più importanti che i progetti SAI, e di recente anche diversi progetti FAMI con azioni specifiche sull'autonomia abitativa, destinano per beneficiari in uscita. Stiamo parlando ad esempio del cosiddetto "**contributo alloggio**", che prevede la possibilità di coprire fino a sei mesi il canone di affitto di una nuova locazione a patto che il beneficiario ne sia l'intestatario o co-intestatario (in questo caso i progetti coprono la quota parte del canone). Tale misura, pur essendo dettata da una naturale logica anti-frode e da una più che sensata ragione progettuale (il contributo vuole giustamente agevolare percorsi di inserimento abitativo stabili e non soluzioni temporanee), finisce però spesso per penalizzare proprio coloro che avrebbero più bisogno di un sostegno poiché in condizioni lavorative precarie e dunque quasi sempre esclusi dalla locazione ordinaria. In questi casi è attivabile il cosiddetto "**contributo spese**", che rimborsa fino a sei mesi e per un massimo di 200 euro mensili il proprietario di casa o l'intestatario di affitto che ospiti regolarmente una persona in uscita da un progetto di accoglienza SAI, ma la sua applicazione (come si vedrà dalle risposte alla domanda dedicata) risulta difficoltosa in termini rendicontativi e senz'altro non instrada il beneficiario sui binari di una soluzione abitativa stabile.

Sempre tenendo bene in mente la discrasia di cui sopra (tra capacità finanziaria e precarietà contrattuale) possiamo poi meglio comprendere un altro dato nel grafico, altrimenti non immediatamente intuibile: **il problema dell'esosità dei canoni di affitto che è dichiarato come problematico soltanto dal 30% dei casi**. Come è possibile una percentuale così bassa, tra l'altro in costante decrescita, che sembrerebbe muoversi in chiara contraddizione sia con il dato critico sulle condizioni lavorative, sia con un mercato immobiliare come quello italiano che di certo non brilla per economicità dei canoni di locazione?

Per trovare un possibile spiegazione dobbiamo tornare al punto già posto in evidenza prima: i migranti che devono lasciare i servizi di accoglienza sono deboli più sul piano delle garanzie da offrire che su quello strettamente finanziario. Il loro problema primario rispetto agli affitti non è dunque tanto quello del costo, quanto quello dell'accessibilità stessa ad una locazione. Particolarmente cruciale in questo senso è l'opzione della condivisione e della co-intestazione di un nuovo contratto, percorribile di frequente poiché la grandissima parte delle persone in accoglienza è costituita da adulti senza famiglie a carico che optano agilmente per questo tipo di soluzioni. Ma se da un lato la possibilità di convivenza e condivisione aggira il problema della solvibilità del canone, abbattendone l'incidenza sul reddito grazie alla disponibilità di più percettori per ogni singola locazione e rispetto ad esempio a quanto avviene in casi di singoli o nuclei familiari (tre/quattro percettori di reddito contro un massimo di due), nulla può – di nuovo – rispetto a quello delle garanzie. Due, tre, persino quattro redditi precari non hanno infatti lo stesso potenziale di garanzia rispetto anche ad un solo contratto a tempo indeterminato (che pure molto spesso non basta se non accompagnato da un garante), ed ecco dunque che si ripropone il problema dell'esclusione sistematica dal mercato degli affitti regolari per tutti coloro che ne siano privi.

Il secondo maggior fattore ad incidere criticamente nella ricerca di un alloggio, strettamente correlato a quello della precarietà lavorativa, è la **diffidenza delle agenzie immobiliari e dei proprietari di case**. In questo caso si assiste addirittura ad una crescita, per certi versi esponenziale se si considera il fatto che nel 2019 era praticamente raddoppiata rispetto a quattro prima. Ma per spiegare un simile trend non basta il richiamo alla mancanza di garanzie, che pure senz'altro gioca un ruolo determinante nelle scelte commerciali delle agenzie, serve esplorare anche altro: dobbiamo infatti qui richiamare il forte pregiudizio che la categoria migrante ancora sconta presso una buona fetta di opinione pubblica.

Diversi fattori – alcuni culturali e quindi più radicati, altri più politici e spesso di natura più contingente – hanno inciso negli ultimi anni in questa direzione. In primis va riconosciuta che la diversità, spesso oggettiva, esistente nelle abitudini di cura e utilizzo di un immobile da parte di persone appartenenti a culture altre allarma facilmente i proprietari di casa. Senza neanche addentrarci sulla sua più o meno presunta fondatezza, si tratta di un allarme che va senz'altro riconosciuto come percepito, e dunque come rilevante in sede analitica, che spesso porta gli stessi proprietari a dare esplicito mandato alle agenzie di escludere a priori tutti i potenziali locatari di origine straniera. Fin troppo spesso, infatti, come ben sanno tanti operatori dell'accoglienza, le

chiamate presso agenzie immobiliari terminano immediatamente appena si palesa che i locatari sono di origine straniera.

Il clima politico di stigmatizzazione dei recenti flussi migratori ha fatto il resto del lavoro, aggravando questo già significativo pregiudizio sociale di base. Non sembra dunque un caso che i dati peggiori circa la diffidenza delle agenzie immobiliari, di nuovo specchio fedele di quanto percepito dei proprietari di casa, si siano registrati nel biennio 2018-2019: esattamente, cioè, nel periodo in cui la polemica sugli sbarchi e sui richiedenti asilo è diventata centrale nel dibattito politico italiano. Così come non sembra casuale che negli anni precedenti, ad esempio nel 2015 e quindi ad emergenza sbarchi appena iniziata, il dato fosse ben più basso e che invece il 2020, in cui il tema è rimasto ben più nell'ombra, abbia fatto segnare una prima inversione di tendenza, esigua nei numeri ma significativa nel trend.

IL QUESTIONARIO DI RICERCA

Considerando il livello di grande criticità del quadro appena delineato e ricordando di nuovo la mancanza di una politica nazionale espressamente dedicata al tema dell'integrazione, ai progetti di accoglienza viene insomma affidato un compito, quello della gestione della transizione abitativa di richiedenti asilo e rifugiati, che finisce spesso per somigliare più ad un proposito utopico che ad un concreto obiettivo realizzabile. Ed è proprio a partire da tale consapevolezza che questa seconda edizione del progetto FRA NOI ha previsto nuovamente un'azione specifica sulla ricerca casa per titolari di protezione internazionale, rafforzata rispetto a quella realizzata nella prima edizione (2017-2018). Nasce al suo interno questo report, che presenta i risultati di un **questionario** ideato per fotografare lo stato dell'arte sul tema della ricerca casa da parte delle persone in uscita dai circuiti dell'accoglienza nelle varie province italiane. Più specificatamente, le domande sono state organizzate in tre distinte aree, che dall'esperienza maturata in questi anni sappiamo essere particolarmente cruciali.

La prima ha riguardato **l'organizzazione e le prassi operative** che i progetti di accoglienza mettono in atto sul tema. In questa sezione, composta da 11 *items*, sono stati approfonditi nell'ordine:

- il ricorso ai vari contributi previsti dalla progettualità SAI per l'autonomia abitativa e i relativi numeri di beneficiari coinvolti;
- i tempi e la titolarità della presa in carico;
- l'eventuale formazione sul tema, tanto per operatori, quanto per beneficiari;
- l'esistenza di interlocuzioni con i servizi territoriali per la casa e la partecipazione ai bandi SAP (Servizi Abitativi Pubblici) da parte di ex beneficiari.

Con la seconda abbiamo invece inteso approfondire gli interventi e le azioni eventualmente messe in campo per **il potenziamento delle reti sociali e delle risorse reputazionali** dei beneficiari, con l'obiettivo cioè di colmare, almeno parzialmente, quel gap di garanzie che abbiamo già visto doversi sistematicamente scontare nella fase di ricerca di un contratto di affitto. In questa seconda sezione le variabili sondate, tramite 7 *items*, sono state le seguenti:

- il coinvolgimento di connazionali e di colleghi e/o datori di lavoro dei beneficiari, così come della rete di contatti dell'ente gestore, per ampliare la base di ricerca nel reperimento di alloggi;
- la promozione di attività di volontariato, più o meno strutturate, e la sensibilizzazione delle rispettive comunità territoriali, per incrementare le connessioni sociali degli accolti;
- l'organizzazione di progetti di accoglienza in famiglia e di tutor individuali che precedano e fungano da ponte verso l'inserimento nell'abitare ordinario di ex beneficiari.

La terza parte ha poi riguardato l'eventuale **attivazione di partnership, progetti e di strumenti concreti** a supporto della ricerca e della stipulazione di nuove locazioni. In questa ultima sezione gli *items* indagati sono stati i seguenti:

- il ricorso a formule di *housing* e *co-housing* per ex accolti, tanto in appartamenti direttamente affittati dall'ente gestore, quanto gestiti da partner del terzo settore;
- la creazione di partnership con i sindacati inquilini a supervisione della stipula di nuove locazioni;
- l'utilità di un fondo assicurativo potenzialmente attivabile a garanzia di locatori in condizioni di precarietà lavorativa;
- l'esistenza di partnership e protocolli d'intesa con le agenzie immobiliari operanti nei territori di attuazione dei progetti d'accoglienza.

Dopo una breve presentazione sui numeri della ricerca, si passerà quindi alla presentazione dei risultati più rilevanti emersi da ciascuna sezione, dedicando infine l'ultimo paragrafo alle raccomandazioni operative eventualmente deducibili da questi.

I NUMERI DELLA RICERCA

La rilevazione, durata da maggio a luglio 2021, ha visto la partecipazione di 62 persone: tutti addetti ai lavori, per la gran parte considerabili esperti del settore immigrazione (l'86% dei partecipanti è in ruolo da più di 3 anni) e per la metà con ruoli di coordinamento, operativi in 11 regioni e 19 province differenti, con una significativa prevalenza di quelle lombarde. Di seguito la suddivisione per ruolo:

- 27 tra responsabili e coordinatori di progetti SAI
- 12 tra educatori e operatori dell'accoglienza SAI
- 3 coordinatori progetti CAS (Centri di Accoglienza Straordinaria)
- 3 operatori dell'accoglienza CAS
- 5 assistenti sociali
- 5 operatori legali
- 2 operatori per l'integrazione economica SAI
- 5 con altri ruoli

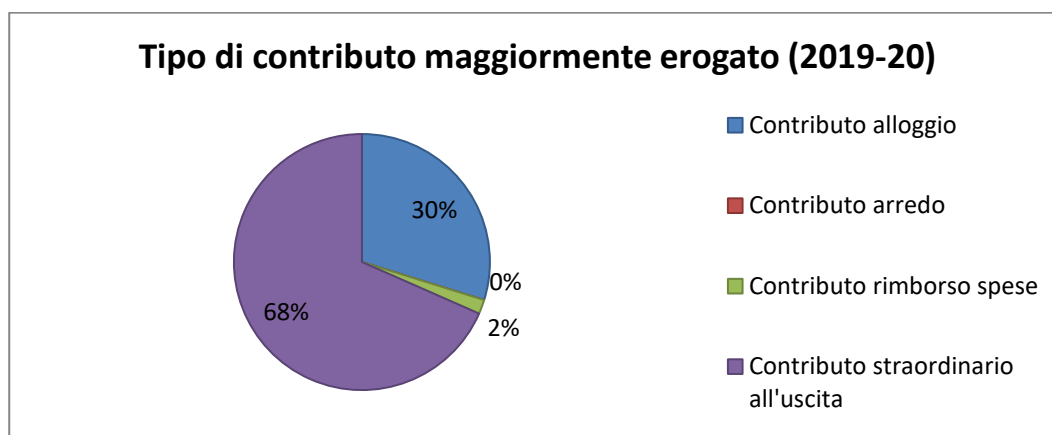
La preponderanza di figure professionali impiegate in progetti SAI, tra cui ben 27 con ruoli di coordinamento, rende la ricerca particolarmente significativa per questo tipo di progettualità; la

presenza di risposte da parte di operatori impegnati anche nei CAS, o di figure professionali trasversali all'accoglienza ordinaria e straordinaria, autorizza tuttavia a considerare i risultati e le relative raccomandazioni operative di carattere più generale. D'altra parte, i problemi legati alla cosiddetta transizione abitativa sono assolutamente comuni tra titolari di protezione (principali beneficiari dei progetti SAI) e i richiedenti asilo, tanto quelli che ancora stanno attendendo la conclusione dell'iter della loro domanda di protezione internazionale ma intanto hanno perso la titolarità al diritto di permanenza nei CAS per mancanza di requisiti reddituali (una percentuale di persone in uscita che è in continua crescita), quanto quelli che, avendo ricevuto un definitivo diniego, devono abbandonare la struttura presso la quale sono stati accolti. Anzi, per questi ultimi la precarietà giuridica legata al loro status rende purtroppo ancora più difficile la ricerca di un alloggio e improbabile un suo esito positivo. Se da un lato, insomma, il report riporterà tutta una serie di dati, considerazioni e raccomandazioni senz'altro focalizzate sui progetti SAI, dall'altro non mancheranno riflessioni su dispositivi e azioni applicabili ad altri tipi di progetti e ad altri tipi di beneficiari.

REPORT

Come si è detto, tutta la prima parte del questionario, focalizzata sulle prassi operative, è stata quella più strettamente tecnica. Già dalle prime cinque domande, che sono state rivolte esclusivamente agli operatori dei progetti SAI ed hanno avuto come focus l'approfondimento dei contributi previsti da questa progettualità per l'autonomia abitativa, sono emersi trend netti e significativi. Dopo una domanda preliminare sulla dimestichezza degli addetti ai lavori con gli stessi contributi, che ha ricevuto unanime riscontro positivo, i risultati emersi dai due successivi *items* esprimono infatti, in numeri, praticamente quasi tutto ciò che abbiamo presentato nella nostra introduzione. Con il primo si è cercato di indagare quale fosse stato il contributo, sul capitolo abitativo, maggiormente erogato negli ultimi due anni, con il secondo si è invece voluti entrare più nel dettaglio della platea numerica dei beneficiari.

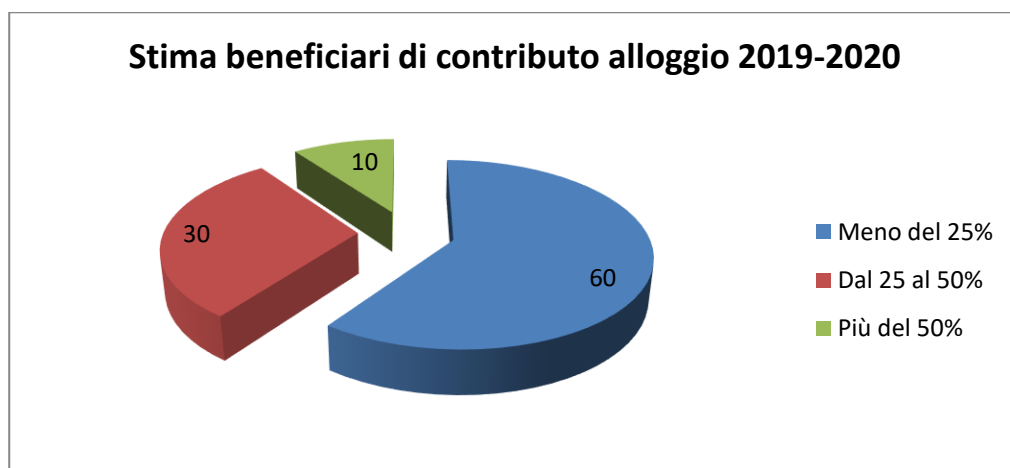
Affidiamoci a due grafici per presentare ed analizzare i risultati.



Dal primo grafico emerge nettamente la **prevalenza dell'erogazione del "contributo straordinario all'uscita"** rispetto agli altri tre contributi a disposizione: praticamente il 70% dei progetti lo indica infatti come il principale strumento utilizzato. Si tratta di un dato importante, che fotografa nitidamente tutta l'attuale debolezza degli inserimenti territoriali dei progetti SAI, se è vero che i contributi "alloggio" o "spese" sono attivabili soltanto a fronte di soluzioni alloggiative stabili (il primo a fronte di un contratto intestato, il secondo quantomeno a fronte di una regolare ospitalità), mentre quello definito "straordinario" consiste nell'erogazione *una tantum* di una somma pari a 250 euro che non richiede alcuna condizione da soddisfare e, di fatto, funziona come piccolo supporto economico per il primissimo periodo post accoglienza. Generalmente è usato proprio per sostenere il costo di un posto letto o delle spese di viveri per le prime settimane dopo l'uscita, ma ad ogni modo il suo utilizzo resta non tracciabile in quanto si tratta di una misura che non è vincolata ad alcun utilizzo specifico.

Proseguendo nella lettura del grafico, ci sembra molto significativa anche **l'esiguità del ricorso (prevalente) al "contributo spese", così come la totale assenza di quello "cosiddetto arredo"**. Il primo, come emerge dalle opinioni espresse da alcuni partecipanti alla rilevazione, pone infatti problemi di carattere rendicontativo, che mettono in difficoltà i progetti e gli stessi beneficiari quando pure esisterebbero le condizioni per la sua attivazione (la regolarità dell'ospitalità e l'avvallo del proprietario di casa). Il secondo consiste invece in un ulteriore supporto erogabile soltanto a chi sia unico intestatario di un affitto e, potenzialmente, andrebbe a completamento del "contributo alloggio". Trattandosi di un *item* che rilevava il ricorso maggiormente erogato – è bene comunque una sottolineatura – l'esiguità dei dati relativi a questi due contributi non segnala automaticamente la totale assenza di questo tipo di attivazioni, quanto piuttosto il loro carattere residuale tra gli strumenti fungibili dai progetti nella transizione abitativa dei loro beneficiari. Un dato che sembra utile soprattutto da sottoporre a chi si occupa della pianificazione della progettualità SAI.

Per approfondire ulteriormente le "fortune" del "contributo alloggio", e quindi della misura ideata per inserimenti abitativi più stabili e che nella presente rilevazione interessa il restante 30% delle risposte, abbiamo poi dedicato una domanda specifica per stimare il numero di ex accolti che ne avrebbero beneficiato. Vediamo il relativo grafico.



Anche qui è senz'altro utile qualche parola a corredo di quanto già comunque emerge distintamente da una prima lettura.

In primis, il fatto che solo un beneficiario su quattro in più della metà dei progetti SAI intervistati (60% il dato effettivo) abbia avuto accesso negli ultimi due anni al “contributo alloggio” avvalorata in pieno, di nuovo, l'immagine della **difficoltà degli inserimenti ordinari**.

In secondo luogo, un terzo dei progetti (non pochi dunque) si colloca comunque in una fascia che possiamo considerare intermedia dichiarando di stimare i beneficiari in uscita coperti da “contributo alloggio” in un intervallo che va dal 25% al 50%. Si tratta di un *range* per cui è ipotizzabile aspettarsi un miglioramento nei prossimi anni, considerando il carattere progressivo e incrementale dell'efficacia degli interventi di tipo educativo: è lecito cioè, in altre parole, attendersi che i risultati del lavoro svolto sui beneficiari e la progressiva maggiore dimestichezza degli operatori con la progettualità stessa producano effetti positivi circa il raggiungimento degli obiettivi.

In terzo e ultimo luogo, il fatto che soltanto il 10% dei progetti riesca ad attivare tale tipo di contributo a più della metà dei propri beneficiari, se da un lato riconferma per l'ennesima volta le problematiche di cui stiamo parlando, dall'altro dimostra anche implicitamente che esiste comunque la possibilità che i progetti raggiungano obiettivi molto positivi sull'autonomia abitativa. E allora proprio questo riscontro impone un approfondimento partendo dalla considerazione che gli strumenti e le risorse attivabili (al netto della variazione dei budget totali e dei posti messi a bando da ciascun progetto territoriale) sono pressoché le stesse per tutti i progetti, tanto quelli più virtuosi, quanto quelli che registrano maggiori difficoltà. Se allora trovassimo delle pratiche e delle scelte organizzative ricorrenti soltanto, o quantomeno soprattutto, nei primi, avremmo forse individuato delle potenziali buone prassi su cui costruire un modello progettuale più performante sulla tematica abitativa. Scandagliando le risposte degli operatori che hanno indicato risultati più positivi, andremo quindi alla ricerca di possibili correlazioni tra variabili appartenenti alle prime due sezioni del questionario: da un lato quella sugli interventi operativi, dall'altro quella sul potenziamento delle reti personali e sociali dei beneficiari in uscita.

Operativamente procederemo prima analizzando le risposte ad alcune variabili significative dei 16 progetti che indicano il “contributo alloggio” come lo strumento più utilizzato negli ultimi due anni di attività, per poi scendere ulteriormente nello specifico con una lente di ingrandimento sui 6 progetti che hanno dichiarato di averlo destinato ad oltre la metà dei loro accolti, raggiungendo cioè il risultato migliore tra quelli prospettati. Il tutto confrontato, per raffronto e controllo, con le corrispondenti percentuali registrate dai progetti che invece dichiarano percentuali più basse. Procederemo schematicamente per poter poi confrontare con maggiore immediatezza i dati.

16 PROGETTI CHE HANNO USATO MAGGIORMENTE il CONTRIBUTO ALLOGGIO (2019-20)
Il 43% prevede una figura dedicata sulla transizione abitativa , mentre i restanti la affidano a tutti gli operatori indistintamente
L'81% ricorre ad interlocuzioni ad hoc con Servizio Centrale per estendere entità e durata dei contributi
Il 56% aspetta il raggiungimento di una condizione lavorativa sufficiente per iniziare la ricerca attiva di un alloggio; il 31% aspetta la metà circa del progetto ; il 12,5% aspetta la fine del progetto
Il 19% ha fatto fare formazione per operatori sulla tematica abitativa
Il 68% ha fatto fare formazione ai beneficiari sulla tematica abitativa
Il 68% ha interlocuzioni aperte con servizi territoriali per la casa
Il 56 % coinvolge reti etniche o di connazionali del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 68% coinvolge e sensibilizza datori di lavoro e colleghi del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 68% degli enti gestori attiva i propri contatti nel reperimento di soluzioni abitative
Il 38% organizza frequentemente attività di volontariato , il restante "talvolta" o "quasi mai"
L'81% ha aperto interlocuzioni con le agenzie immobiliari
6 PROGETTI CHE HANNO ATTIVATO il CONTRIBUTO ALLOGGIO a più del 50% di BENEFICIARI (2019-20)
Il 33% prevede una figura dedicata sulla transizione abitativa , mentre i restanti la affidano a tutti gli operatori indistintamente
L'100% ricorre ad interlocuzioni ad hoc con Servizio Centrale per estendere entità e durata dei contributi
Il 50% aspetta il raggiungimento di una condizione lavorativa sufficiente per iniziare la ricerca attiva di un alloggio; il 33% aspetta la metà circa del progetto ; il 17% aspetta la fine del progetto
Il 17% ha fatto fare formazione per operatori sulla tematica abitativa
Il 66% ha fatto fare formazione ai beneficiari sulla tematica abitativa
Il 100% ha interlocuzioni aperte con servizi territoriali per la casa
Il 50 % coinvolge reti etniche o di connazionali del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 66% coinvolge e sensibilizza datori di lavoro e colleghi del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 66% degli enti gestori attiva i propri contatti nel reperimento di soluzioni abitative
Il 50% organizza frequentemente attività di volontariato, il restante "talvolta" o "quasi mai"
L'83% ha aperto interlocuzioni con le agenzie immobiliari
34 PROGETTI CHE HANNO ATTIVATO il CONTRIBUTO ALLOGGIO a meno del 25% di BENEFICIARI (2019-20)
Il 20% prevede una figura dedicata sulla transizione abitativa , il 68% la affida a tutti gli operatori indistintamente e il 12% a nessuno
Il 41% ricorre ad interlocuzioni ad hoc con Servizio Centrale per estendere entità e durata dei contributi
Il 26% aspetta il raggiungimento di una condizione lavorativa sufficiente per iniziare la ricerca attiva di un alloggio; il 35% aspetta la metà circa del progetto ; il 30% aspetta la fine del progetto . Il 9% fin dall'inizio.
Il 18% ha fatto fare formazione ai propri operatori sulla tematica abitativa
Il 56% ha fatto fare formazione ai beneficiari sulla tematica abitativa
Il 44% ha interlocuzioni aperte con servizi territoriali per la casa
Il 38 % coinvolge reti etniche o di connazionali del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 29% coinvolge e sensibilizza datori di lavoro e colleghi del beneficiario nella ricerca di soluzioni abitative
Il 26%% degli enti gestori attiva i propri contatti nel reperimento di soluzioni abitative
Il 26% organizza frequentemente attività di volontariato, il restante "talvolta" o "quasi mai"
Il 65% ha aperto interlocuzioni con le agenzie immobiliari

Le prime due tabelle mostrano risultati e percentuali praticamente identiche: le lievi differenze rilevabili sono attribuibili semplicemente alla differenza di numerosità dei due campioni, che d'altra parte rappresenta proprio la ragione metodologica per cui ha senso presentarle entrambe. Sappiamo in sostanza che tra i progetti che fanno maggiore uso del "contributo alloggio" ci sono logicamente anche, ma non solo, quelli che lo riescono a destinare a più della metà dei loro beneficiari. Ce ne sarebbero chiaramente anche altri, che si posizionano un passo sotto (nella fascia intermedia tra il 25% e il 50%), dei quali si è scelto di non riportare i dati poiché ci pare più rilevante un confronto tra i gruppi più distanti: quelli sopra il 50% e quelli sotto il 25%. È nel confronto con questi ultimi che possiamo notare alcune differenze significative rispetto alle prime due tabelle e dunque andare a inferire alcune plausibili correlazioni.

- I. L'affido della transizione abitativa ad una **figura dedicata** correla abbastanza positivamente con buone performance sugli inserimenti abitativi ordinari (40% contro 20%). Non sorprende dunque se nella terza tabella siano persino presenti progetti che dichiarano di non incaricare nessuno in equipe sul tema abitativo, a riprova del fatto che si tratta di un obiettivo che non è possibile lasciare scoperto sul piano operativo.
- II. Molto rilevante è poi la differenza rispetto alle **interlocuzioni, su singoli casi, aperte con Servizio Centrale** per estendere i contributi: qui il delta si allarga molto, 80/100% nelle prime due tabelle, a fronte del 41% della terza. Rafforzare i contributi sulla base delle esigenze individuali, cioè, incide positivamente sull'esito dell'inserimento abitativo.
- III. Sul momento più funzionale per cominciare l'accompagnamento alla transizione abitativa non si ha invece alcuna differenza importante. In maniera abbastanza contro-intuitiva, infatti, iniziare fin da subito il lavoro sull'uscita dei beneficiari non sembra produrre maggiori garanzie di esito positivo. La scelta migliore (come si vede dal 50% della seconda tabella) sembra forse invece attendere che il beneficiario raggiunga quantomeno **una condizione lavorativa sufficiente**.
- IV. Anche il tema delle formazioni porta interessanti rilievi da fare. In primis, e di nuovo contro-intuitivamente, dai dati non emerge alcuna correlazione positiva tra la formazione fatta da operatori sull'abitare e i risultati ottenuti sull'autonomia abitativa dei loro accolti: la quasi totalità di tutte le risposte riportate nelle tre tabelle, infatti, indica di non aver ricevuto/organizzato questo tipo di formazione. Di contro, si può apprezzare una lieve differenza tra i progetti che hanno predisposto **formazione per i beneficiari** e quelli che invece non ne hanno erogata (68% della prima tabella contro il 56% della terza).
- V. Una differenza più evidente e marcata si registra invece su tutte e tre le variabili che indagano **l'attivismo dei progetti nel coinvolgimento di contatti**, sia dei beneficiari sia degli stessi gestori, per ampliare la platea delle locazioni possibili, aggirando il problema della diffidenza e dei gap reputazionali tipici dell'utenza in questione: se i dati nelle prime due tabelle si muovono tra il 50% e il 68% su tutti e tre i tipi di rete indagati (connazionali e colleghi del beneficiario, contatti del gestore), i dati della terza tabella sono infatti ben inferiori, attestandosi tutti intorno al 30%.

- VI. Differenze importanti emergono anche sul dato delle **interlocuzioni con i servizi sulla casa**: 68% (prima tabella) e addirittura 100% (seconda tabella), contro 44% della terza. Questa variabile, che abbiamo ulteriormente indagato anche in termini di utilità, non apporta però granché al nostro ragionamento dal momento che tutti i progetti, a prescindere dai risultati, ne hanno condiviso giudizi molto bassi.
- VII. Da ultimo il dato sull'organizzazione di **attività di volontariato**: rispettivamente con 38% e 50%, contro il 26%, i primi due gruppi risultano senz'altro più attivi del terzo. Per la maggior parte dei casi, tuttavia, si tratta di "singole attività e iniziative spot" che risultano più utili per sensibilizzare verso l'esterno piuttosto che per raggiungere l'obiettivo di moltiplicatore di contatti sociali dei beneficiari, che rappresentava la *ratio* della domanda e che ci sembra possa essere ottenuto solo con la messa in campo di attività di più lunga durata.

Concluso questo importante confronto e uscendo dalle variabili più strettamente operative, si può proseguire con la presentazione di altri aspetti sondati nel questionario.

Il primo è stato un giudizio sulla consistenza quantitativa (budget e tempistiche) e sull'adeguatezza qualitativa (requisiti di accesso, aspetti rendicontativi ecc.) dei contributi previsti per le uscite dai progetti SAI. Ne è emerso un quadro bilanciato tra coloro che offrono un giudizio sostanzialmente positivo (13 risposte hanno indicato come "sufficienti" tali contributi; 17 come "adeguati") e coloro che al contrario esprimono dubbi sul piano quantitativo e/o su quello qualitativo (17 "insufficienti" e 15 "inadeguati"). Ai partecipanti che hanno optato per la loro inadeguatezza è stata poi lasciata la possibilità di dettagliare liberamente critiche ed eventuali proposte, con l'intento di fornire riscontri per future pianificazioni. Tra le 18 risposte raccolte è possibile individuare almeno quattro tipi di critiche ricorrenti.

- La gran parte delle risposte (ben 10 su 18) ritiene **penalizzante il vincolo tra il contributo alloggio e l'intestazione di un contratto di affitto**. Tale vincolo infatti trasforma le difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare nell'inaccessibilità di fatto del contributo.
- Tre risposte lamentano invece un problema di budget generale, ritenuto sostanzialmente insufficiente se parametrato ai canoni medi di affitto e al numero dei potenziali destinatari che dovrebbero poterne beneficiare.
- Altre tre risposte esprimono poi criticità nella rendicontazione e nella gestione dei contributi, specie per quanto riguarda quello che rimborsa le spese a fronte di una regolare ospitalità. Una difficoltà che scoraggia beneficiari e operatori nell'attivare questo tipo di contributo e spinge verso la soluzione più semplice e rapida, rappresentata dal "contributo straordinario".
- Due risposte criticano infine la natura non risolutoria dei contributi previsti rispetto all'obiettivo generale dell'autonomia abitativa.

In tutti e quattro i casi si tratta di indicazioni che abbiamo già avuto modo di porre in evidenza in precedenza, questa volta però sono riscontrate direttamente nelle parole degli addetti ai lavori. Interessante notare come tali giudizi non siano legati ai risultati dichiarati: esistono infatti progetti

che intervengono con una discreta efficacia nelle uscite dei propri beneficiari pur ritenendo insufficienti gli strumenti progettuali a disposizione, così come, viceversa, ne esistono altri che portano a termine pochi inserimenti abitativi ordinari, ma comunque ritengono di avere risorse adeguate e sufficienti.

Proseguendo con gli *items* non più dedicati al capitolo contributi, sono emersi dati interessanti su diversi altri argomenti. Vediamo i più significativi.

In primis sull'esistenza di **interlocuzioni aperte dei progetti con i servizi territoriali** dedicati al welfare abitativo: non soltanto è solo il 56% dei progetti (33 su 62) ad averle attivate, ma **più della metà di questi giudica tale interlocuzione di "nessuna o poca utilità"**, il 40% ne offre un giudizio intermedio ("abbastanza utile") e solo il restante 9% è disposto a riconoscerne una grande validità ("molto utile"). Si tratta oggettivamente di percentuali molto critiche che non possono non interrogare coloro che hanno in carico questa funzione amministrativa e che a nostro avviso dovrebbero rappresentare un imprescindibile punto di partenza per qualsivoglia intervento di riforma futura, specie considerando che, quantomeno con le progettualità SAI, si ha a che fare con una parte di welfare comunale che dovrebbe trovare coerenza e sinergia con il resto dei servizi pubblici in capo alle amministrazioni comunali.

Esattamente il 50% dei progetti interpellati (31 su 62) dichiara poi di avere avuto beneficiari che negli anni hanno provato a partecipare ai **bandi SAP**; l'altra metà, interrogata invece sui motivi della mancata partecipazione, la imputa in prevalenza all'assenza dei requisiti dei beneficiari (55%), alle difficoltà burocratiche (10%) e ancora alla scarsità di offerta messa a bando (12%). Motivazioni che non sorprendono affatto e anzi confermano quanto già rilevato in introduzione circa l'inaccessibilità ai bandi per alloggi popolari in tutti quei casi in cui le amministrazioni comunali pongono vincoli di accesso all'assegnazione di case popolari legati a continuità di residenza o di sede lavorativa.

Esaurito il capitolo sulla collaborazione con le amministrazioni locali, abbiamo puntato la lente di ingrandimento sulle iniziative che gli enti gestori prendono, al di fuori di quanto previsto dalle progettualità SAI o CAS, per supportare l'inserimento abitativo dei propri accolti in uscita. Oltre all'attivazione di tutti i contatti utili (dei beneficiari e degli stessi gestori) per ampliare la platea delle locazioni disponibili, che abbiamo già raffrontato positivamente con le performance sull'inserimento abitativo ordinario, si è voluto rilevare l'esistenza di progetti di *housing/co-housing* per ex beneficiari in strutture direttamente affittate dai gestori, la predisposizione di progetti di accoglienza in famiglia e ancora di progetti di *tutorship* (figure non professionali esterne alle equipe) nell'orientamento e supporto dei beneficiari in uscita. Procediamo con ordine anche in questo caso, partendo proprio dagli ultimi due.

Tanto l'**accoglienza temporanea presso famiglie** del territorio, quanto l'**affiancamento di tutor individuali** nella fase di ricerca registrano un **altissimo grado di apprezzamento** presso quasi tutti gli operatori interpellati. Il 60% degli intervistati ritiene ad esempio la prima iniziativa "molto o estremamente utile", mentre soltanto il 15% la ritiene "poco utile". Il restante 25% ne intravede comunque una media utilità ("abbastanza utile"). Anche per quanto riguarda la figura del tutor si

registrano percentuali particolarmente convincenti: l'80% degli intervistati si posiziona tra l'"abbastanza utile" e l'"estremamente utile". Coerentemente con questi giudizi, i progetti che dichiarano di avere attivato esperienze di accoglienza in famiglia sono ben il 75%, mentre solo il 33%, a fronte del comunque molto alto grado di apprezzamento, ha sperimentato figure con funzioni di *tutorship*. Va detto che il dato sull'accoglienza in famiglia ci sembra sovrastimato soprattutto dal momento che ricercava l'eventuale attivazione di questo tipo di progetto, non soltanto la partecipazione di qualche proprio beneficiario, e sembra francamente difficile immaginare che il 70% dei gestori raggiunti abbia effettivamente organizzato questo tipo di iniziativa. Di sicuro, in una futura rilevazione, andrebbe indagata la consistenza dell'impatto di questa accoglienza intermedia, che idealmente dovrebbe coprire un lasso temporale "ponte" tra la fine del periodo di accoglienza e l'abitare ordinario, e quindi almeno arrivare a conoscere il numero degli accolti che ne hanno beneficiato e l'eventuale raggiungimento successivo dell'obiettivo.

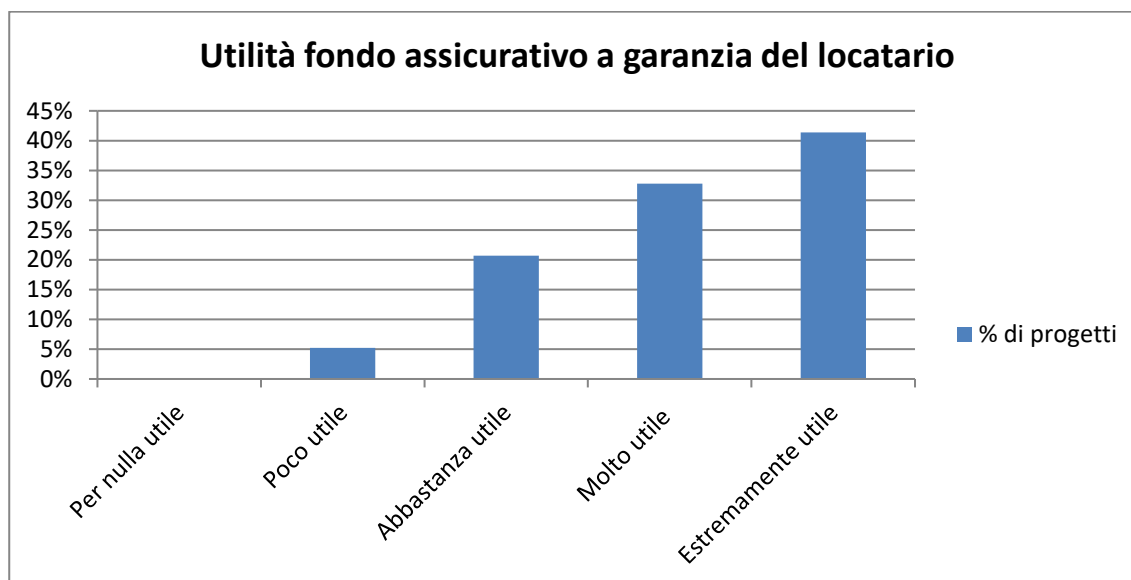
Terza e ultima iniziativa indagata riguarda l'**allestimento di strutture di housing e co-housing in appartamenti direttamente affittati dai gestori CAS o SAI**. Sono 27 su 62 ad aver risposto positivamente e dunque un numero senz'altro rilevante: tra questi, tuttavia, il 55% mette a disposizione con questa formula meno di 10 posti, il 40% tra i 10 e 30 posti, mentre nessuno riesce ad andare oltre i 30 posti letto. Considerata l'ampiezza della domanda potenziale, si tratta in sostanza di iniziative senz'altro preziose e ben indirizzate, che tuttavia ancora rappresentano più una sorta di "**esperimento virtuoso**" che una risposta sistematica al problema: è utile ricordare, ancora una volta, che soltanto un quinto dei beneficiari dei progetti SAI porta a termine inserimenti abitativi regolari e stabili.

Completata la lettura delle prassi operative e delle iniziative straordinarie (intese come extra mandato progettuale), siamo arrivati alla presentazione dei dati relativi ad alcuni strumenti che i progetti hanno predisposto, o che considererebbero utile predisporre, per creare condizioni facilitanti per nuove locazioni, tanto nella ricerca quanto all'atto dell'effettiva stipulazione. Si tratta di tre strumenti, pensati per aumentare concretamente le *chance* che le transizioni abitative abbiano esito positivo, e quindi intese al raggiungimento della locazione ordinaria (varie forme di contratti d'affitto standard, non con formule transitorie).

Il primo strumento consiste nella funzione di **certificazione che al momento della stipulazione di una nuova locazione può svolgere un ente terzo**, tra il locatore e il locatario, come ad esempio i sindacati inquilini (SICET, SUNIA, ecc.) o le associazioni dei proprietari (UPPI, Confabitare ecc.). La terzietà non solo agisce a garanzia di entrambe le parti, certificando la correttezza del canone e di tutte le clausole inserite nel contratto, ma ha anche una preziosissima funzione di assicurazione nella fase preliminare e in quella della stipulazione vera e propria. Poter fare riferimento a questa consulenza, che può essere formalizzata nei termini di una convenzione tra progetto e sindacato/associazioni di categoria, aiuta infatti notevolmente il beneficiario, o più spesso l'educatore di progetto che ne sta seguendo la fase di ricerca di un alloggio, nel superare l'incertezza di quei tanti locatori privati che non si sono rivolti ad agenzie, che hanno poca dimestichezza con l'affitto di immobili e magari soffrono quella diffidenza di cui abbiamo

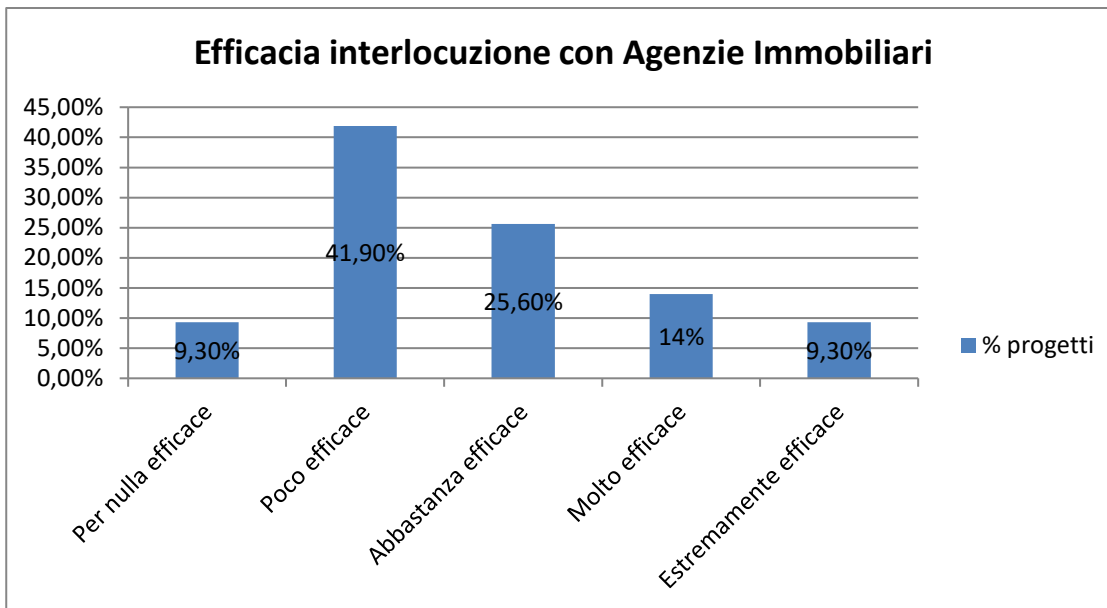
ampiamente parlato sopra. Forti di questa consapevolezza, derivata negli anni in progetti SAI gestiti nella provincia di Monza e Brianza dal Consorzio Comunità Brianza, e già indicata nel manuale FRA NOI 1 come una buona prassi, abbiamo dedicato al tema un'apposita domanda riscontrando un dato che ci sembra ancora troppo timido: **soltanto il 30% dei progetti dichiara infatti di appoggiarsi ad enti terzi certificatori.**

Il secondo strumento concreto su cui si sono interpellati i gestori è stato invece quello che ha ottenuto di gran lunga il maggiore apprezzamento tra tutte le scale di utilità proposte nel questionario: si tratta del ricorso ad uno **strumento assicurativo a garanzia del locatario** in tutti quei casi di beneficiari in condizione di precarietà lavorativa, che possa intervenire a garanzia di eventuali periodi di morosità. Eccone il relativo grafico, la cui lettura è tanto netta da non necessitare di ulteriori commenti e che avremo senz'altro modo di riprendere nella prossima ultima sezione dedicata alle raccomandazioni.



Ultimo strumento sondato, nonché ultimo *item* del questionario, ha riguardato l'attivazione di eventuali **partnership con le agenzie immobiliari**: in questo caso si sono domandate prima di tutto l'esistenza di interlocuzioni aperte, mentre in seconda battuta – in caso affermativo – una valutazione della loro efficacia in termini di offerte di locazioni proposte e – in caso negativo – i motivi della mancata apertura. Affidiamoci anche in questo caso a percentuali e grafici.

La ricerca di un'interlocuzione con le agenzie immobiliari operanti sui propri territori è una pratica che risulta essere molto comune tra i progetti: ben il 70% conferma infatti il tentativo di creare un canale diretto con le agenzie. Allo stesso tempo, tuttavia, la valutazione dell'efficacia di questi tentativi è particolarmente bassa, come è possibile visualizzare dal seguente grafico.

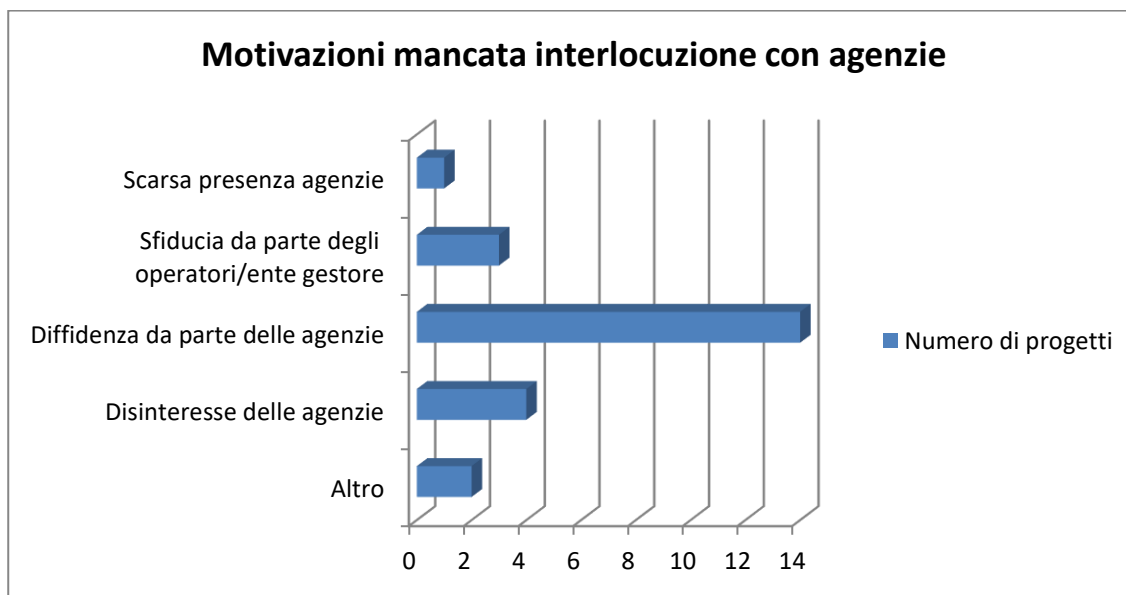


Più del 50% delle risposte afferma infatti che il canale aperto con le agenzie ha avuto scarsa o addirittura nessuna efficacia (“per nulla” e “poco efficace”), il 25% ne offre un giudizio intermedio (“abbastanza efficace”) solo il 15% è soddisfatto dei risultati ottenuti, che ricordiamo avere chiesto di valutare in termini di offerte concrete di possibilità di locazioni. Ne deriva in sostanza **un quadro molto negativo**, che non sorprende più di tanto a fronte di quanto avevamo già avuto modo di rilevare in introduzione e che d’altra parte dovrebbe a nostro avviso suggerire a tutti gli addetti ai lavori coinvolti l’urgenza di un cambiamento di rotta. **Una buona collaborazione tra agenzie e progetti di accoglienza potrebbe infatti avere tutte le caratteristiche per rivelarsi reciprocamente vantaggiosa**: fino a prova contraria le agenzie sono alla costante ricerca di locatari, mentre i progetti lavorano con un bacino di utenti molto ampio che ogni mese è alle prese con il problema della ricerca di un affitto, che spesso può contare su contributi progettuali dedicati e che anno dopo anno migliora la propria capacità finanziaria.

Ed è proprio su queste ultime tre condizioni – esigenza, contributi e capacità finanziaria dei beneficiari – che probabilmente servirebbe migliorare la comunicazione tra progetti e le agenzie. I beneficiari in uscita non hanno grande interesse a negoziare sui canoni, sono invece molto più propensi a chiudere positivamente quelle rare occasioni che trovano; hanno fretta di trovare un alloggio perché i tempi delle uscite dai progetti lasciano poco margine; sono disponibili ad affittare case in contesti e zone non particolarmente di pregio poiché, di nuovo, nelle loro valutazioni spesso prevale il criterio dell’urgenza e altrettanto spesso non considerano la loro permanenza nella nuova casa definitiva; sono disponibili alla condivisione della casa, il che aumenta la garanzia di solvibilità; hanno a disposizione contributi anticipati per tutti i primi mesi (in genere fino a sei); rientrano generalmente nell’utenza raggiungibile da forme di canone concordato.

Fin troppo spesso, però, non si ha neppure la possibilità di esplicitare e approfondire tutti questi aspetti dal momento che prevalgono **diffidenza e disinteresse delle agenzie immobiliari**, come

ancora una volta emerge nettamente da questo secondo grafico che riporta il punto di vista degli operatori sui motivi delle mancate interlocuzioni con le agenzie.



RACCOMANDAZIONI OPERATIVE

Arrivati al termine della presentazione di tutti i risultati degli items indagati nelle tre sezioni del questionario, ci sembra utile concludere il report dettagliando schematicamente alcune delle raccomandazioni operative che è possibile derivare da quanto osservato, focalizzandoci su quelle di carattere più operativo da destinare ai gestori e agli operatori di servizi di accoglienza, specialmente di tipo ordinario. Per tutto quanto interessa gli altri soggetti, che pure abbiamo visto coinvolti nelle varie rilevazioni (Enti Locali, Servizio Centrale, Servizi Territoriali, agenzie immobiliari, associazioni di categoria, ecc), si rimanda a quanto già posto in evidenza nelle sezioni precedenti.

- ✓ Dedicare una risorsa in equipe che si occupi di centralizzare la ricerca di alloggi e l'eventuale l'intermediazione con privati, agenzie immobiliari, servizi pubblici per la casa.
- ✓ Preparare un vademecum, agile e spendibile prima di tutto dagli stessi beneficiari in fase di ricerca, che riporti tutti tipi di contributi previsti dai progetti di accoglienza ed eventualmente da FAMI attivi sul territorio con azioni e fondi destinati all'autonomia abitativa; un indirizzo mail istituzionale dedicato; i riferimenti di almeno un operatore che in equipe si occupa della transizione abitativa.
- ✓ Organizzare momenti informativi e corsi di formazione per beneficiari sulla ricerca attiva di un alloggio, sull'offerta e accessibilità dei bandi SAP, su una virtuosa gestione di un immobile e ancora sull'educazione finanziaria domestica.
- ✓ Favorire l'unione tra beneficiari in uscita per aumentare la capacità di solvibilità anche in assenza di stabili garanzie contrattuali.

- ✓ Cominciare la ricerca di una soluzione abitativa appena il beneficiario raggiunge una condizione economica sufficiente.
- ✓ Cercare un'interlocuzione con Servizio Centrale per estendere tempi e eventualmente entità dei contributi in tutti quei casi in cui delle deroghe siano effettivamente funzionali al completamento positivo di un inserimento abitativo ordinario.
- ✓ Ampliare la base della ricerca alloggiativa attivando tutti i contatti possibili, tanto nella cerchia del beneficiario in uscita (connazionali, datori di lavoro, colleghi), quanto in quella dello stesso gestore.
- ✓ Inviare con regolarità una mailing list alla rete di contatti dell'ente gestore, allegando il *vademecum* di cui sopra, presentando qualche profilo di beneficiario in uscita e richiedendo disponibilità per la funzione di tutor.
- ✓ Predisporre, anche in cordata con altri enti del terzo settore, progetti di housing sociale multi target: non solo TPI o richiedenti asilo, ma anche altre categorie come quella dei migranti economici, degli studenti, dei lavoratori fuorisede ecc. In altre parole, cercare connessioni e sponde tra servizi di accoglienza e servizi di housing e residenzialità sociale.
- ✓ Predisporre protocolli d'intesa con sindacati inquilini e associazioni di proprietari immobiliari attive sui propri territori per adempiere tanto alle funzioni preliminari di intermediazione e certificazione nella stipulazione di nuove locazioni, quanto a quelle successive di consulenza e ausilio in caso di insorgenza di problematiche di natura economica (morosità) e gestionale (tenuta appartamento, vicinato ecc).
- ✓ Cercare strumenti assicurativi, anche dal mondo mutualistico, da attivare per beneficiari in uscita a garanzia dei nuovi contratti di affitto, cercando per questa via di superare l'eventuale problema della precarietà contrattuale e rassicurare i locatori sul rischio morosità futura.
- ✓ Sensibilizzare e cercare di costruire una partnership operativa con agenzie immobiliari del territorio all'insegna del reciproco "vantaggio".

Il documento è frutto del lavoro di Andrea Nasti e della supervisione di Massimiliano Giacomello e Matteo Castellani, del Consorzio Comunità Brianza.