



**COMUNE DI REGGIO CALABRIA**  
Assessorato alle Politiche Sociali ed alla Famiglia

**Progetto finalizzato a favorire l'inclusione  
Sociale dei migranti e dei loro familiari**

**COD. 01 / Attività a-b-d-e**  
SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALL'ALLOGGIO

**"Migra-habitat"**

***Scheda progettuale***



**Settore Politiche Sociali**

Via Magna Grecia n. 13/15  
89127 REGGIO CALABRIA  
0965 362625/362632

[servizisociali@comune.reggio-calabria.it](mailto:servizisociali@comune.reggio-calabria.it)

# 1. OBIETTIVI

La città di Reggio Calabria si è trasformata, nel giro di pochi decenni, in un paese interessato da forti flussi migratori con una presenza sul territorio connotata da caratteri di forte stabilità e di lunga durata. Il presente progetto "Migra-habitat" ha lo scopo di intervenire per la risoluzione delle problematiche relative al sostegno all'alloggio in relazione ai seguenti obiettivi:

<b>1.1. OBIETTIVI GENERALI</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Contrastare le forme di discriminazione che subiscono gli immigrati nella ricerca di un alloggio;</li><li>- Gestione, accoglienza e tutoring per gli extracomunitari;</li><li>- Favorire l'apertura dell'Agenzia Sociale Migra-habitat" che svolgerebbe funzioni di mediazione per l'accesso ai migranti, al mercato pubblico-privato della locazione o dell'acquisto;</li><li>- Creare contesti favorevoli allo sviluppo e al rafforzamento dei soggetti attivi nel campo dell'alloggio sociale promuovendo l'autonomia di una imprenditorialità sociale non profit nel campo dell'edilizia sociale</li><li>- Potenziare la disponibilità del patrimonio pubblico a finalità sociale favorendo processi di autorecupero del patrimonio dismesso o non abitativo;</li><li>- Facilitare partenariati fra istituzioni e attori del terzo settore impegnati nell'ambito abitativo;</li><li>- Garantire un ascolto attento alle differenze di abitanti e ospiti, alle loro specificità culturali, priorità, valori e progetti abitativi;</li><li>- Favorire l'integrazione sociale degli extracomunitari;</li><li>- Realizzare progetti comuni capaci di rafforzare la coabitazione interetnica;</li><li>- Mediazione tra inquilini migranti e locatori;</li><li>- Sperimentazione ed implementazione di un sistema informatico per la gestione di banche dati relative all'offerta e domanda di alloggi da assegnare a migranti e costruzione di una rete di accoglienza tra enti locali, associazioni di categoria, sindacati dei lavoratori, agenzie immobiliari, istituti bancari e soggetti di Terzo Settore volta a facilitare l'accesso alla casa da parte dei migranti;</li><li>- Offerta di lavoro per i disoccupati immigrati;</li><li>- Formazione per attività di auto-recupero mirata ai migranti per la realizzazione di imprese sociali per il recupero e la gestione di immobili del patrimonio privato/pubblico;</li><li>- Recuperare un patrimonio pubblico/privato degradato e inutilizzato;</li><li>- Realizzare sistemazioni intermedie e sistemazioni specifiche per gli immigrati;</li><li>- L'orientamento ai servizi disponibili sul territorio;</li><li>- Sperimentazione di interventi di auto-recupero di immobili privati-pubblici per la definizione di una metodologia che diventi modello normalizzato</li></ul>
<b>1.2. OBIETTIVI SPECIFICI DI ATTIVITA':</b>
<b>1.2.1. a) creazione di strutture di accoglienza destinate ad ospitare gli immigrati temporaneamente impossibilitati a provvedere autonomamente alle proprie esigenze alloggiative anche per motivi di salute</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di una struttura di accoglienza in auto-recupero per i migranti, di utilizzazione temporanea, atta ad offrire loro un'adeguata risposta alle esigenze alloggiative durante il periodo di inserimento e/o difficoltà;</li><li>- Realizzazione di imprese sociali di immigrati e promozione dell'imprenditorialità sociale per favorire la partecipazione attiva al processo di inserimento ed incrementare le opportunità di lavoro per gli immigrati extracomunitari;</li><li>- Realizzazione di sistemazioni intermedie che facilitino la transizione dei migranti da strutture di accoglienza ad alloggi ordinari/definitivi e sistemazioni specifiche che rispondano a domande tipologiche specifiche dell'immigrazione;</li><li>- Favorire la gestione dell'attività della Foresteria sociale "Migra-habitat"</li></ul>
<b>1.2.2. b) azioni congiunte pubblico-privato per l'acquisizione e/o il recupero e la gestione degli alloggi da destinare in locazione e per facilitare l'accesso agli stessi;</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Costituire e/o recuperare gestire un patrimonio di alloggi pubblici da affittare ai migranti.</li><li>- Recupero degli alloggi privati con l'obbligo della destinazione alla locazione degli stessi ai migranti</li><li>- Realizzare progetti comuni pubblico-privato capaci di migliorare la coabitazione interetnica;</li><li>- Facilitazioni per l'accesso al credito finalizzato all'acquisto dell'alloggio-prima casa da parte degli immigrati con famiglia;</li><li>- Creazione di percorsi lavorativi finalizzati ad attuare condizioni di continuità delle attività lavorative per i migranti dell'impresa sociale</li></ul>
<b>1.2.3. c) iniziative di informazione, assistenza e orientamento finalizzate al reperimento di abitazioni in locazione e alla tutela contro tutte le forme di discriminazione dell'accesso alla casa</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gestione dell'agenzia sociale della casa "Migra-Habitat" orientata a ;<ul style="list-style-type: none"><li>o Creare un'interfaccia fra cittadino immigrato o migrante di ritorno e mercato immobiliare locale, in grado di fornire particolare supporto alla stipula dei contratti di locazione, alla corretta gestione dei rapporti di locazione, alla stipula di contratti di compravendita e mutuo per l'acquisto della casa;</li><li>o Costruire un database contenente le caratteristiche degli utenti del servizio, del loro bisogno abitativo e delle loro possibilità economiche;</li><li>o costituzione della disponibilità di un proprio patrimonio immobiliare attraverso la localizzazione di immobili per la loro cessione o affitto;</li><li>o Facilitare i prestiti ai migranti attraverso le garanzie dei datori di lavoro sulle buste paga per migranti in regola con la posizione lavorativa;</li><li>o Facilitare i rapporti di convivenza tra persone di diverse culture;</li><li>o Garantire l'efficacia di strumenti di mediazione e comunicazione interculturale fra società locale e cittadini immigrati sulle problematiche relative alla casa e all'abitare;</li><li>o Aiutare la persona ad acquisire gli strumenti necessari per accedere e gestire una abitazione idonea alla sua situazione personale ed economica;</li><li>o Garantire la pari opportunità e la tutela dei diritti dei cittadini immigrati, dei migranti di ritorno e delle loro famiglie nell'accesso all'alloggio e alla proprietà edilizia;</li><li>o Promuovere azioni di formazione alle varie culture dell'abitare, alla mediazione interculturale e alla mediazione dei conflitti di vicinato;</li><li>o Creare una rete di interazione e collaborazione fra i soggetti coinvolti nel progetto e il contesto territoriale</li></ul></li></ul>
<b>1.2.4. e) sostegno a progetti sperimentali per l'acquisizione di alloggi attraverso forme di recupero, auto-recupero o autocostruzione di unità immobiliari da destinare alla residenza</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Sperimentazione di attività di auto-recupero di alloggi pubblici/privati per avviare una fase che diventi parte importante del servizio pubblico di edilizia residenziale per i cittadini esclusi dall'edilizia residenziale pubblica e dall'acquisto di edilizia residenziale agevolata</li><li>- Partecipazione, nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, dei soggetti portatori del bisogno superando il concetto di utenza passiva destinataria di politiche assistenziali, verso quello del coinvolgimento attivo degli attori sociali economicamente svantaggiati in una politica di intervento che investe anche gli aspetti occupazionali ed economici come fattori determinanti del disagio abitativo.</li><li>- Incremento delle opportunità di lavoro per migranti;</li><li>- Incremento dell'investimento pubblico attraverso l'integrazione delle politiche urbanistiche con quelle sociali residenziali ed economiche per governare la complessità dei fattori che sono all'origine dell'esclusione e del degrado urbano;</li><li>- Incrementare il patrimonio abitativo pubblico recuperando ad uso abitativo sociale immobili non residenziali.</li><li>- Contribuire alla diffusione e sperimentazione dell'edilizia bioclimatica attraverso la formazione di maestranze specializzate all'uso delle tecnologie stesse.</li></ul>

## 2. MOTIVAZIONI

### 2.1. Pertinenza all'azione

Nell'ambito delle Politiche Sociali finalizzate a realizzare interventi ed azioni per favorire l'integrazione degli immigrati, la città di Reggio Calabria ha visto emergente il bisogno abitativo degli stranieri, da considerarsi oggi come una delle forme più rilevanti di disagio e di esclusione. Dall'analisi del territorio, che di seguito verrà meglio esplicitata, emerge che è accresciuto sensibilmente il numero di immigrati che hanno scelto di vivere stabilmente nella città di Reggio Calabria. La tendenza alla stanzialità di interi nuclei familiari e del fenomeno del ricongiungimento si evince anche dal costante incremento di minori stranieri regolarmente inseriti nel circuito scolastico.

Tutto ciò impone un'attenta riflessione agli attori istituzionali e del privato sociale sulle necessità evidenziate dal fenomeno migratorio e sulle azioni da svolgere in relazione ad un numero sempre più consistente di cittadini stranieri che decidono di vivere sul nostro territorio. L'inserimento degli immigrati nelle nostre realtà locali è un fenomeno articolato, che riguarda la società nel suo complesso, non soltanto quella minoranza di persone che per scelta e per necessità sono arrivate sulle nostre coste alla ricerca di un lavoro o di una sistemazione dignitosa per sé e la propria famiglia.

I problemi che gli immigrati devono affrontare nel nostro territorio sono molteplici: debolezza economica del nostro territorio; forme di discriminazione e razzismo; difficoltà nel reperimento di alloggi; lavoro nero; eccessiva burocrazia; insufficienza di animatori e operatori istituzionali impiegati per favorire l'integrazione, la prevenzione e la gestione dei conflitti.

In questo contesto diventa prioritario la programmazione ed implementazione di azioni in grado di favorire diversificate forme di integrazione sociale, culturale ed abitativa. La risposta al bisogno abitativo degli stranieri, che l'Amministrazione Comunale intende avviare nella città di Reggio Calabria, sarà necessariamente differenziata per tenere conto di tanti e diversi elementi, in grado di coprire l'intero arco che va dall'emergenza fino all'ordinarietà passando anche attraverso la ricerca di soluzioni sperimentali ed innovative che sappiano far fronte a situazioni con carattere provvisorio o temporaneo ed a quelle particolarmente difficili sul piano sociale.

I dati relativi alla presenza degli immigrati regolarmente soggiornanti sul territorio della città di Reggio Calabria evidenziano come il fenomeno dell'immigrazione sia articolato, territorialmente diffuso e in crescita costante. Dalle ultime indagini Istat emerge ancora che la principale causa della presenza degli stranieri nella nostra città è la ricerca di lavoro, ma numerose indagini realizzate negli ultimi anni dimostrano che la casa resta a lungo il principale problema da risolvere. Un problema che non è di poco conto, in quanto il possesso di un alloggio decoroso influisce fortemente sulle condizioni di vita e sulla possibilità di integrazione dell'immigrato e rappresenta, fra l'altro, il requisito indispensabile per aspirare al ricongiungimento con il proprio nucleo familiare. La condizione abitativa degli immigrati, così come emerge dalle più recenti analisi, si diversifica sulla base di una serie di variabili tra cui il numero di anni di permanenza nel nostro paese, il tipo di lavoro svolto, il reddito disponibile, la presenza o meno del nucleo familiare.

Da qui nasce l'idea, da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria, di un progetto che possa far fronte a quanto sopra descritto.

In linea del tutto generale, si può affermare che la crescita del numero degli immigrati ha portato nel nostro territorio ad una polarizzazione delle sistemazioni abitative: da un lato, gli immigrati di vecchio insediamento che hanno deciso di compiere il proprio progetto migratorio e che migliorano la propria condizione abitativa; dall'altro si assiste ad una persistente precarietà o ad un peggioramento per le componenti più deboli e all'inizio del percorso migratorio. La questione abitativa è stata interpretata dal nostro Comune attraverso la proposizione del suddetto progetto integrato di politiche sociali, culturali ed urbanistiche finalizzato alla implementazione di una nuova edilizia sociale da identificarsi non esclusivamente con l'edilizia pubblica, che si basi su differenti fonti di risorse e vede coinvolti una pluralità di attori.

Nella città di Reggio Calabria, la forza lavoro immigrata è inserita soprattutto nei settori dell'edilizia e dell'assistenza, dove ha ormai assunto un ruolo sempre più penetrante, anche se con caratteri di poca stabilità economica, è quindi inevitabile che la precarietà professionale si rifletta sulle condizioni abitative. Molti immigrati non poveri sono male alloggiati, immigrati normalmente poveri sono spesso senza casa. Le loro sistemazioni sono tendenzialmente peggiori o più costose di quelle accessibili a popolazioni locali con le stesse caratteristiche di reddito. Molti immigrati, inoltre, non trovando adeguata assistenza in tal senso da parte di persone competenti, sono costretti a risolvere autonomamente il "problema casa", rivolgendosi il più delle volte ai connazionali già presenti nel territorio e contribuendo così all'incremento del fenomeno di "sovraffollamento delle abitazioni".

Per analizzare la situazione abitativa degli immigrati, che non è poi così distante da quella delle fasce deboli di popolazione autoctona, non si può prescindere dal considerare il processo di forte trasformazione del tessuto sociale che ha attraversando la città di Reggio Calabria.

E' cambiata la composizione della società: oggi ci sono molte più famiglie mononucleari o monoparentali che richiedono spazi di autonomia senza, però, riuscire a trovarli nello stock abitativo esistente. Aumenta la domanda di qualità edilizia, ossia di case nuove ubicate in un habitat sostenibile. Questo bisogno è espresso anche da chi già possiede una casa di

proprietà, ma che, a causa del processo di urbanizzazione e trasformazione delle città, ha visto sorgere accanto alla propria casa nuove strade, ponti, tangenziali. Aumenta, infine, la quota di patrimonio abitativo "consumato" che avrebbe bisogno di essere ristrutturato e modificato.

La domanda abitativa degli immigrati si distingue dal resto della domanda di alloggi sociali per la complessità dei fattori che concorrono a determinarla, dati dalla capacità di reddito, la composizione del nucleo familiare, la rete di relazioni, la nazionalità, le specificità e la durata del progetto migratorio e il grado di integrazione sociale. Esaminando ed incrociando queste variabili osserviamo che sarebbe più esatto parlare non di disagio abitativo ma di condizione del disagio abitativo: vi sono stranieri in regola e con un lavoro stabile che non riescono ad accedere al mercato privato dell'affitto a causa della diffidenza dei proprietari; vi sono stranieri che non possono accedere a causa di problemi economici; e vi sono ancora situazioni di preoccupante marginalità sociale che sfociano in condizioni di disagio estreme. C'è da aggiungere che gli immigrati che cercano una casa in affitto si trovano a dover fare i conti con alcune particolari forme di discriminazione dettate dal loro stesso essere stranieri.

Alcuni proprietari che affittano a stranieri pretendono un costo aggiuntivo e in molti casi, per i regolari, anche la stipula di una fidejussione bancaria. I proprietari di case non affittano a stranieri senza adeguate garanzie. Tramontato il cliché dell'immigrato sporco, delinquente, si sono creati nuovi muri divisorii che precludono l'accesso agli stranieri: affidabilità, numerosità del nucleo familiare, usi e costumi diversi, orari. L'immigrato in cerca di casa è diventato oggetto di business: si vendono o si affittano agli immigrati i resti del patrimonio immobiliare, le case "sotto standard" che il mercato sta estromettendo. Anche le agenzie immobiliari approfittano della situazione chiedendo spesso somme rilevanti a titolo di mediazione per la ricerca di un appartamento che mai si materializzerà e negando il risarcimento, anche parziale, della somma ricevuta. Gli immigrati, soprattutto all'inizio del loro percorso migratorio, hanno l'esigenza di "far quadrare il bilancio" e tendono a condividere l'abitazione, e quindi il costo dell'affitto, con altre persone. Infine, gli immigrati regolari, con un contratto stabile ed un discreto reddito disponibile, che vogliono accedere ad un mutuo per acquistare casa, si scontrano con la profonda rigidità del mondo bancario. Lo straniero è considerato spesso inaffidabile: il timore che possa lasciare l'Italia senza onorare il pagamento delle rate rende le banche assai restie ad accordargli un mutuo.

Gli immigrati si rivolgono, dunque, ad un mercato in cui l'offerta è carente e costosa. A queste difficoltà, che sono le stesse che incontrano anche le fasce deboli della popolazione reggina che cercano casa, se ne aggiungono altre strettamente connaturate con l'essere straniero. Affitti maggiorati e a persona anziché al metro quadrato, pregiudizi sulla solvibilità, offerta di abitazioni sottostandard, impossibilità di accedere ad un mutuo; questi sono solo alcuni dei problemi che gli immigrati spesso si trovano ad affrontare e che determinano percorsi di esclusione abitativa anche per fasce di popolazione che non presentano forme di debolezza strutturale legate al reddito o alla posizione lavorativa. A fronte dell'emergere della problematica abitativa, le politiche pubbliche per facilitare l'accesso alla casa risultano insufficienti ed inadeguate. Il quadro esistente vede pochi interventi a sostegno dell'offerta di alloggi di edilizia popolare o a prezzo calmierato.

## **2.2. Strumenti e individuazione di criticità**

La città di Reggio Calabria negli ultimi anni ha subito una progressiva trasformazione rispetto alla presenza di immigrati, sia in termini numerici sia in termini qualitativi.

Per ciò che concerne il territorio reggino, a differenza del passato, non può essere più considerato unicamente un luogo di transito, prima del raggiungimento di altre regioni italiane o di altri paesi economicamente più ricchi.

I principali indicatori rivelano, oltre ad un aumento delle presenze, anche la crescita della stanzialità immigrata nel nostro territorio. Infatti è cresciuto il numero di stranieri residenti, sono cresciuti i ricongiungimenti familiari, sono cresciute le acquisizioni di cittadinanza, sono aumentati il numero dei minori stranieri, è cresciuto il numero di nuovi nati stranieri, sono aumentati gli alunni con cittadinanza non italiana.

I dati Istat al 31 dicembre 2006 indicano che la popolazione straniera residente nella Regione Calabria è pari a 35.216, nella provincia di Reggio Calabria è pari a 13.056, che la popolazione residente nella città di Reggio Calabria è pari a 184.369, mentre la popolazione straniera residente nella città di Reggio Calabria è pari a 5.832 stranieri e cioè pari al 3.1 % della popolazione residente nella città. Per quanto riguarda la distribuzione dei suddetti stranieri i dati Istat indicano che 2064 (35.39%) provengono dai Paesi Europei, 1754 (30.08%) provengono dai Paesi Africani, 211 (3.62%) provengono dai Paesi dell'America, 1794 (30.76%) provengono dai Paesi dell'Asia, 7 dai Paesi dell'Oceania (0.12%), 2 sono apolidi. Per quanto riguarda la distinzione degli stranieri i dati indicano 2.510 maschi e 3.313 femmine.

Come si evince dai precedenti indicatori nella sola città di Reggio Calabria risiede il 45% degli stranieri presenti in tutto l'ambito provinciale. Dall'analisi dei dati emerge anche la tendenza all'incremento della presenza di stranieri quantificabile in un incremento annuale medio negli ultimi tre anni pari al 9.78 %.

Tali situazioni comprendono chi abita con il proprio datore di lavoro, chi è ospite di parenti, amici o conoscenti, chi vive in pensionati, ma anche chi si trova in situazioni di più forte disagio e vive spesso per strada.

I dati sopra indicati non tengono, ovviamente, conto degli immigrati irregolari presenti nella nostra città. La comunità straniera a Reggio Calabria, secondo l'ufficio statistica del Comune, è entrata nella fase contrassegnata dal ricongiungimento familiari e nascite nel nostro territorio.

Sull'intero territorio della città Reggio Calabria il Censimento dell'ufficio Statistica del Comune (2006) ha rilevato 62.806 prime abitazioni, a queste vanno aggiunte 12.335 dimore precarie che sono state classificate come "altro tipo di alloggio". Prendendo oggi il dato Istat 2006 dei stabilmente residenti o dimoranti nella città di Reggio Calabria pari a 190.201 persone (184.369 reggini e 5.832 immigrati stranieri), possiamo mettere in evidenza due sorprendenti considerazioni che mettono a fuoco l'assurdità di una situazione in cui da una parte si trova la gente con difficoltà a reperire l'alloggio e dall'altra migliaia di appartamenti sfitti. Infatti se tutti i 190.201 residenti o dimoranti in maniera stabile nella città di Reggio Calabria vivessero nelle 62.806 "abitazioni occupate", avremmo una media di occupanti per abitazione pari a circa 3,0; media che scenderebbe a circa 2,5 se aggiungessimo alle "prime abitazioni" le 12.335 "altre abitazioni"; tenuto conto che le abitazioni non occupate sono rappresentate da circa il 15% del numero totale e pertanto risultano pari a circa 11.000. Si evidenzia, inoltre, che più del 60% degli alloggi non occupati ( $0.60 \times 11.000 = 6.600$ ) risultano in pessimo stato di conservazione e manutenzione e pertanto non abitabili e che tra reggini e immigrati stranieri oggi ad avere un bisogno sociale di alloggio, nella città di Reggio Calabria, sono circa 18.000 persone, per cui è necessario rendere disponibili circa 8.000 abitazioni a fronte di 4.400 disponibili ( $11.000 - 6.600 = 4.400$ ). La distribuzione sul territorio della città di Reggio Calabria delle abitazioni "non occupate", se messa in relazione agli alloggi di edilizia residenziale pubblica effettivamente richiesti dalle famiglie reggine e da famiglie di immigrati, va a confermare il fatto che, in maniera predominante, non è la risorsa casa che manca (occorrono solo 3.600 abitazioni  $= 8.000 - 4.400$ ), ma soprattutto una politica intelligente e intraprendente che tale risorsa, oggettivamente quasi sufficiente, possa essere resa disponibile. Tenendo in considerazione il dato di percentuale di residenti stranieri sulla popolazione residente, pari al 3.1 %, si ricava che in relazione alle 18.000 persone che hanno necessità di un alloggio sociale circa 600 di essi sono stranieri residenti.

Riferendosi al dato incrementale provinciale degli stranieri, rispetto all'anno precedente, pari al 2.3% (fonte Istat 2006) si computa che il numero di nuovi arrivi stranieri in provincia è pari a circa 300 di cui il 45% di essi ricadente nel territorio della città di Reggio Calabria e pertanto pari a circa 135 nuovi stranieri. Tenendo presente che allo stato attuale sono circa 600 gli stranieri che sono ancora alla ricerca di una collocazione di alloggio, anche temporaneo, in relazione all'incremento annuo sopra indicato emerge la necessità di favorire la realizzazione di strutture di accoglienza temporanea e di assistenza alla ricerca di alloggi di prima e seconda accoglienza che allo attuale sono completamente inesistenti nel territorio non solo della città di Reggio Calabria ma anche in ambito Provinciale.

### 2.3. Descrizione dei destinatari diretti e indiretti e stima del loro numero

I **destinatari diretti** delle azioni progettuali prioritariamente sono rappresentati dai nuclei di extracomunitari con minori e non, che necessitano di programmi di inserimento di integrazione sociale la cui domanda abitativa si incrocia con diverse esigenze, che vanno da una richiesta di servizi specifici (di assistenza, ma anche e sempre di più in ambito culturale) al bisogno di socialità e relazioni. In particolari i destinatari extracomunitari che saranno coinvolti rientrano in uno dei seguenti gruppi-bersaglio:

- Nuclei sfrattati che necessitano di inserimento presso alloggi temporanei; nuclei che vivono in case fatiscenti;
- Nuclei che vivono in situazioni di sovraffollamento; nuclei che pagano un affitto sovradimensionato rispetto al reddito percepito
- Nuclei con problemi di disabilità o malattia temporanea; nuclei composti da capofamiglia donne disoccupate
- Nuclei composti da nuovi extracomunitari; nuclei che pur potendo pagare un affitto, per le loro condizioni socio-lavorative, sono discriminati o si trovano nella difficoltà di accedere al mercato dell'affitto, a causa della diffidenza da loro generata tra i proprietari di immobili.
- Persone singole in stato di disagio abitativo; studenti stranieri universitari

Il numero dei destinatari diretti, sopra indicati, relativi alle azioni progettuali previste corrisponde a quanto indicato nell'analisi demografica fatta al punto precedente e precisamente per quanto riguarda l'esigenza di alloggi di sostegno temporaneo a 135 nuovi stranieri annui, oltre ai 600 che allo stato attuale sono ancora senza alloggio per complessivi 735 stranieri. Per quanto riguarda, invece, le azioni relative alla Agenzia della casa è consequenziale al tipo di attività, che di seguito saranno meglio esplicitate, che le stesse sono indirizzate a tutti gli attuali residenti stranieri della nostra città pari a 5.832 oltre che a quelli orbitanti in ambito provinciale pari ad ulteriori 7224, per complessivi 13.056.

- Comunità locale (tutta la popolazione residente nella città pari a 184.369 abitanti)

Gli effetti virtuosi dell'intervento di riqualificazione urbana e sociale si rifletteranno sugli aspetti urbanistici, imprenditoriali, ambientali relativi ai contesti entro i quali saranno rivolti gli interventi: sebbene non siano destinatari principali di intervento, anche queste categorie ricevono benefici dall'azione proposta. Altri **destinatari indiretti** dell'intervento sono riconducibili ai seguenti soggetti:

- Proprietari degli alloggi privati (circa 11.000);
- Enti pubblici in possesso di patrimonio immobiliare dismesso (ATERP, Altri Enti)

## 2.4. Modalità di azione

Per far fronte ai bisogni degli immigrati e per attuare una politica innovativa nella nostra città e replicabile nell'intero territorio, il presente progetto prevede differenti modalità strettamente tra loro correlate: innanzitutto, attraverso l'auto-recupero di una porzione di un immobile comunale, attualmente inutilizzato, ed attraverso l'avvio di azioni finalizzate alla costituzione di un'impresa sociale che coinvolga sia cittadinanza straniera che quella autoctona. Il recupero di tale immobile consentirà la realizzazione di diverse tipologie specifiche sia per poter ospitare la persona singola che i nuclei familiari più numerosi, con la finalità che esso diventi "più servizio e meno casa", con il carattere di transitorietà, per permettere all'immigrato in difficoltà di poter tranquillamente e più agevolmente procedere alla ricerca di una casa definitiva. Nell'immobile così recuperato sarà avviata la Foresteria sociale gestita dalla stessa impresa sociale che si occuperà dell'auto-recupero. In questo contesto si inserirà la seconda e contestuale azione, ossia la realizzazione di un'agenzia comunale della casa "Migra-habitat" attraverso la quale accompagnare lo straniero nella fase di ricerca, di assistenza e alla messa in fruizione di un'abitazione, anche mediante forme di auto-recupero, mediando in questo modo il rapporto tra lo straniero stesso ed il mercato immobiliare locale e prevenendo tutte quelle forme di discriminazione che ne potrebbero derivare. La realizzazione dell'agenzia comunale della casa e della Foresteria consentirà di concretizzare l'integrazione tra stranieri e cittadini italiani, ma anche tra stranieri di diverse nazionalità: la cooperazione è infatti espressione di una forte pluralità indirizzata verso una prospettiva comune di miglioramento non soltanto dell'individuo, grazie all'impegno ed alle abilità del gruppo, ma anche della collettività. Accanto alla realizzazione dell'agenzia, nel primo periodo, sarà fornita un'assistenza agli stranieri per indirizzarlo per le opportunità di lavoro e all'integrazione sociale nel territorio.

Il Comune di Reggio Calabria svilupperà un modello di intervento particolare, ponendosi all'interno del settore come "esempio" per una efficace, anche se parziale, risposta alle problematiche sopra elencate con l'obiettivo di sviluppare e favorire un modello di politica dell'abitare integrato, in grado di rispondere alla domanda abitativa, attraverso diverse azioni. In primo luogo offrendo, a costo sostenibile, un sostegno temporaneo all'alloggio attraverso la realizzazione, in auto-recupero, di un immobile del proprio patrimonio edilizio. Secondariamente fornendo un alloggio dignitoso a chi non può permettersi di accedere al mercato privato dell'affitto.

Attraverso convenzioni con altri enti pubblici o soggetti privati sarà possibile ristrutturare e rimettere in circolo alloggi sia pubblici che privati inutilizzati perché dismessi o non agibili. Questo modello di intervento rappresenterà una soluzione efficace anche ai fini della riqualificazione urbanistica e sociale degli insediamenti di edilizia sociale, alternativo alla vendita e privatizzazione del patrimonio pubblico e capace di determinare recupero del degrado edilizio, diversificazione sociale dell'utenza e - nel tempo - buona manutenzione e presidio rispetto ad usi impropri del patrimonio esistente. Allo stesso modo darà la possibilità ai privati proprietari di alloggi, in atto non agibili o esigibili di interventi di manutenzione straordinaria, di immettere nel mercato locativo, degli immobili che, per mancanza di investimenti finanziari dei soggetti privati, possono essere ristrutturati attraverso apposite convenzioni. L'attenzione alla gestione sociale degli immobili e la presenza costante dell'Agenzia comunale nella relazione con gli assegnatari permetterà un mantenimento della qualità strutturale dell'alloggio, intervenendo su quote di patrimonio pubblico-privato che alla fine della convenzione tornano all'Ente Pubblico o al soggetto privato riqualificate.

Lo sviluppo di una pratica di accompagnamento sociale sia verso gli stranieri che usufruiranno temporaneamente della foresteria sociale che verso gli utenti stranieri assegnatari degli alloggi in locazione rappresenterà un ulteriore punto di forza della pratica proposta: questa si propone di attenuare sensibilmente le tensioni che si creano con l'inserimento di cittadini stranieri in contesti abitativi già di per sé difficili; di aiutare in modo personalizzato ed efficace gli stranieri nei problemi che si potranno incontrare sia nei rapporti con l'Agenzia Comunale (morosità, cambio di alloggio, difficoltà con i vicini di casa, gestione della manutenzione dell'alloggio ecc.) sia nei rapporti con la collettività tutta (perdita del lavoro, malattie, accesso ai servizi pubblici, ricongiungimenti familiari ecc.); e, infine, di far evolvere la cultura sia dei cittadini stranieri sia degli abitanti della città verso modelli di inclusione e di reciproca comprensione attraverso la realizzazione di occasioni di incontro e di collaborazione.

Scopo del progetto sarà, quindi, intervenire in modo complessivo sulla città, riqualificando il patrimonio di edilizia residenziale attualmente in disuso, aumentando la disponibilità di alloggi e la dotazione di servizi, mettendo in campo un circolo virtuoso volto a sostenerne lo sviluppo. La logica del programma è anche quella di ridurre il livello di tensione sociale, cercando di inserire nella città gli immigrati, modificando la forte concentrazione di problematiche sociali e svolgendo un ruolo positivo e di rinnovamento rispetto alla situazione della città. Questa operazione sarà fatta attraverso la disponibilità di alcuni degli alloggi pubblico-privato in disuso e che possono essere recuperati attraverso forme di l'auto-recupero. La strategia abitativa del terzo settore promossa nel progetto "Migra-habitat" è quella di rafforzare la partnership pubblico/privato e di formare operatori sociali immobiliari che possano essere dei facilitatori di relazioni dentro i condomini, i quartieri, le città. Investire quindi in accompagnamento sociale e creare reti sociali, comunità, convivenza tra persone e culture diverse, implementando nuove forme di collaborazione tra istituzioni e privato sociale finalizzate alla ricerca di nuovi modelli di intervento in grado di accrescere l'offerta complessiva di alloggi in godimento o in locazione, temporanea e permanente, a canoni calmierati.

## 3. ATTIVITA'

### 3.1. Dettaglio attività

Le attività operative collegate agli obiettivi di progetto, verranno organizzate dall'Ente attuatore e dai soggetti partners (CNA e UGL sindacato lavoratori) secondo delle macro aree di attività di seguito meglio esplicitate:

- **MACRO AREA 1: informazione, costituzione** e linee di azione dell'impresa sociale;
- **MACRO AREA 2: realizzazione** di un intervento di auto-recupero di un immobile di proprietà comunale attualmente in disuso;
- **MACRO AREA 3: gestione ed accoglienza** degli immigrati e delle loro famiglie nella Foresteria sociale "Migra-habitat";
- **MACRO AREA 4: attivazione** di un'agenzia sociale comunale per la casa e coinvolgimento pubblico-privato centrato sui proprietari degli immobili potenziali

#### **MACRO AREA 1: informazione, costituzione e linee di azione dell'impresa sociale**

Le attività saranno finalizzate a coinvolgere il maggior numero di immigrati nel progetto ed a creare una impresa sociale mista tra cittadini immigrati e popolazione autoctona, residenti nel comune reggino, pensata con il preciso obiettivo di gestire l'intervento di auto-recupero e la gestione della Foresteria previste nel presente progetto.

##### Attività n. 1: Informazione ai beneficiari

Nella fase iniziale, il Comune di Reggio Calabria, in quanto Ente attuatore e responsabile del progetto, provvederà a svolgere una capillare attività di informazione sia agli stranieri residenti del territorio comunale che alla popolazione autoctona con disagio abitativo. Di concerto con i partner sarà attuato un bando pubblico per la costituzione dell'impresa sociale per la gestione dell'intervento di auto-recupero e dei servizi previsti nella foresteria.

L'attività di informazione e costituzione si snoderà attraverso le seguenti azioni:

1. definizione dei requisiti individuali per l'ammissione all'impresa sociale;
2. informazione attraverso un sistema di rete locale (CNA – Confartigianato – Confcommercio – Sindacati dei lavoratori – ATERP Azienda territoriale edilizia residenziale pubblica – Camera di Commercio – Datori di lavoro – Associazioni per stranieri – Stampa, Tv e Radio)

##### Attività n. 2: Costituzione impresa sociale

Successivamente si prevede la costituzione dell'impresa sociale che si svilupperà attraverso la **messa al bando pubblico** per la selezione dei soggetti da coinvolgere, aperto a tutti gli immigrati regolarmente residenti nel territorio reggino da almeno un anno ed alla popolazione autoctona per una migliore integrazione sociale. Al fine di identificare i beneficiari in possesso dei requisiti richiesti, un team di consulenti predisporrà un modulo di domanda. Tale modulo-questionario verrà somministrato a tutti i soggetti potenzialmente interessati, raggiunti attraverso l'attività di promozione effettuata presso datori di lavoro, sui media, tra le cooperative di lavoro e sociali, nei sindacati. Selezionati i soci cooperatori che verranno inseriti nell'impresa sociale verrà elaborato il relativo atto costitutivo che sarà ufficializzato mediante regolare atto notarile.

##### Attività n. 3: Formazione

La **formazione del personale** facente parte dell'impresa sociale sarà finalizzata all'acquisizione delle competenze specifiche necessarie, mediante il supporto dei partners del progetto. La formazione verrà suddivisa in differenti azioni:

- Formazione specifica sui principi dell'impresa sociale e su temi che spaziano dai diritti al lavoro all'analisi di bilancio;
- Supporto della precedente azione, attraverso la pubblicazione e la diffusione di una guida multilingue sui principi di costituzione di una cooperativa sociale e sui diritti dei lavoratori, nonché comprensiva delle sintesi dei diversi corsi di formazione che saranno organizzati;
- Formazione di competenze specifiche inerenti le diverse figure professionali che si occuperanno delle attività che saranno avviate e gestite dall'impresa sociale (auto-recupero, manutenzione e pulizia, edilizia e ristrutturazione, impiantistica, gestione dei servizi della Foresteria).



Le attività di informazione, costituzione e formazione saranno realizzate entro i primi quattro mesi dall'inizio delle attività progettuali.

#### Attività n. 4: Accompagnamento sociale ed avvio dell'Agenzia comunale della casa

L'Amministrazione Comunale eserciterà un'**azione di accompagnamento sociale** all'abitare e quindi opererà in modo specifico per concorrere al soddisfacimento del bisogno di abitare di persone temporaneamente impossibilitate a soddisfare in modo autonomo le proprie esigenze abitative attraverso:

- a) la mediazione sociale, ovvero lo sviluppo di percorsi di accompagnamento all'autonomia e di integrazione reciproca tra nuovi cittadini/nuovo contesto abitativo e società ospitante;
- b) la promozione di attività che facilitino l'accesso alla casa, ai servizi sociali, sanitari e scolastici.

L'impresa sociale gestirà i **servizi della Foresteria "Migra-habitat"**, l'Amministrazione Comunale l'**omonima Agenzia Comunale della casa** mediante la gestione diretta o in regime di convenzione attraverso diverse linee di azione e diverse attività di servizio di seguito meglio esplicitate:

##### **Servizi alla persona**

- *Accoglienza di breve periodo*: Prima accoglienza presso la Foresteria e ricerca e gestione di alloggi di seconda accoglienza.

- *Locazione*: Messa a disposizione di abitazioni e posti letto a favore di lavoratori stranieri.

- *Ricerca di alloggi*: Colloqui di orientamento e consulenza per la ricerca di alloggi in acquisto e in locazione. Analisi del mercato immobiliare locale al fine di permettere l'incontro domanda e offerta e di trovare le risposte più adatte. Svolgimento dell'iter burocratico della stesura, della registrazione dei contratti e dell'entrata dell'inquilino nell'appartamento.

- *Consulenza nella ricerca di casa*: Consulenza per l'acquisizione di un alloggio in proprietà e in locazione relativamente allo stato e alle modalità di accesso al mercato, le possibilità di finanziamento, il trattamento fiscale, la normativa vigente e gli iter burocratici da seguire.

- *Accompagnamento, formazione all'abitare ed intermediazione sociale*:

Inserimento abitativo dell'utente. Formazione al corretto utilizzo e alla manutenzione degli impianti di erogazione dei servizi domestici di base. Orientamento verso i servizi sociali e le organizzazioni di terzo settore presenti nel territorio. Azioni per favorire la convivenza, in ambito condominiale e di quartiere, di persone e famiglie di diversa provenienza e favorire per prevenire i conflitti di derivazione discriminatoria o etnico-razziale.

##### **Servizi Immobiliari**

- *Management*: Reperimento e ristrutturazione di aree ed immobili dismessi di proprietà di altri enti Pubblici, istituzioni civili e religiose, imprese e privati, per interventi di auto-recupero o autocostruzione. Favorire la gestione del patrimonio immobiliare di terzi (altri enti Pubblici, istituzioni civili e religiose, imprese e privati), da affidare ad imprese sociali garantendone la destinazione residenziale per gli stranieri.

##### **Servizi complementari**

- *Sostegno per l'accesso alla casa*: Attivazione di un fondo a rotazione per l'erogazione di anticipazioni per l'accesso alla casa, per sostenere i costi di acquisto e di ingresso nella casa (spese notarili, imposte, allacciamenti utenze, caparra). La restituzione delle anticipazioni permetterà la progressiva auto-alimentazione del fondo.

- *Assicurazione sui rischi dell'immobile*: Copertura assicurativa a favore dei proprietari (Associazioni, Enti e singoli cittadini) per i danni che l'immobile locato potrebbe subire per colpa del conduttore.

##### **Ricerca e Comunicazione**

- *Networking e comunicazione*: Raccolta e comunicazione dei dati e delle esperienze allo scopo di permettere un coordinamento efficiente tra i soggetti impegnati nel settore abitativo sociale. Attivazione di un Call-center per la gestione delle informazioni o le richieste di consulenza immobiliare.

- *Ricerca e sviluppo per la convivenza urbana*: Redazione e pubblicazione di studi, ricerche e proposte concrete sul tema della casa. Creazione di spazi di confronto e discussione.

L'agenzia Comunale della casa sarà attivata sin dall'avvio del progetto in locali messi a disposizione dalla stessa Amministrazione Comunale per un periodo di otto mesi, in attesa che venga realizzato e completato l'intervento di auto-recupero dell'immobile comunale. Le attività dell'Agenzia della casa sono, di seguito, dettagliatamente esplicitate nella Macro Area 4.



## **MACRO AREA 2: Realizzazione intervento di auto-recupero**

Superata la fase della costituzione e della formazione dei soci cooperatori, l'impresa sociale si occuperà dell'intervento di auto-recupero dell'immobile di proprietà comunale attraverso il coinvolgimento degli stessi soci cooperatori iscritti.

Il Comune ha già individuato e destinato un immobile di proprietà, in atto non utilizzato, per l'apertura di una struttura di accoglienza temporanea (Foresteria) con servizi comuni. L'immobile messo a disposizione dal Comune verrà ristrutturato dall'impresa sociale attraverso la forma dell'auto-recupero e sarà adeguato alle esigenze di accoglienza evidenziate in fase di analisi dei fabbisogni. L'auto-recupero sarà un'azione non solo destinata a soddisfare il bisogno abitativo ma ha anche con una valenza più generale, perché contribuirà a promuovere e rafforzare la convivenza multietnica rappresentando di fatto un percorso comune tra popolazione autoctona ed immigrati con grande valore aggiunto sul piano dell'inclusione sociale.

### **Attività n. 5: Intervento di auto-recupero**

I soci cooperatori potranno prestare la loro forza lavoro per realizzare l'intervento edilizio in auto-recupero secondo le seguenti azioni:

- Definizione del progetto esecutivo dell'intervento di auto-recupero in collaborazione tra l'impresa sociale, la collaborazione tra tecnici specialisti (tecnico progettista, direttore dei lavori e di cantiere, coordinatore per la sicurezza, collaudatore) da essa individuati direttamente e la supervisione ed il coordinamento dell'Amministrazione Comunale. La progettazione verrà quindi strutturata come un processo partecipato che coinvolgerà tutti i soci cooperatori, principalmente nella condivisione delle soluzioni tecniche ed architettoniche adottate e delle modalità di lavoro.
- Intervento edilizio di auto-recupero dell'immobile comunale;
- Attrezzature ed arredamento dell'immobile recuperato

L'edificio da ristrutturare, che ospiterà la Foresteria sociale, fa parte di un maggiore complesso con più corpi di fabbrica destinato quale residenza per anziani. La parte destinata alla presente ristrutturazione è rappresentata da due differenti livelli, il primo posto al piano terreno ed il secondo al sovrastante piano per una superficie complessiva destinata di circa 1000 mq. di cui circa mq. 400 saranno destinati ai due livelli alla residenza, mq. 370 tra servizi comuni e spazi di distribuzione, mq. 70 circa destinati a spazi ad uso dell'Agenzia sociale della casa ed infine mq. 160 saranno occupati da una piccola cappella esistente, anch'essa oggetto dell'intervento di auto-recupero.

L'immobile oggetto dell'intervento risulta ubicato nelle parti alte della città nelle immediate vicinanze del centro ed in adiacenza all'attuale Istituto Ortopedico. La Foresteria sociale da realizzare sarà dotata di 11 camere di cui 5 da quattro posti letto, 4 da due posti letto e 2 da un posto letto, tutte con bagno interno accessibili ai disabili per un'ospitalità complessiva di 35 posti letto. Completa la dotazione residenziale un alloggio di circa 90 mq. che sarà destinato in modo stabile al personale di custodia della Foresteria. Le stanze doppie avranno una superficie di 18 mq, mentre le quadruple di circa 40 mq. A disposizione degli utenti ci saranno spazi e servizi comuni destinati alla socializzazione e alla vita comunitaria quali: una sala polivalente, una piccola saletta multimediale con accesso ad internet, una piccola cucina comune, una lavanderia-stireria ed asciugatoio comune, un magazzino per conservare i beni che non possono trovare posto nell'alloggio; sarà realizzato, inoltre, anche un laboratorio-bottega per il riuso delle cose usate e la vendita degli oggetti recuperati al fine di creare una forma di autofinanziamento per il centro stesso.

Lo spazio di uso comune sarà utilizzato anche come sala incontri destinata in particolare ad attività di scambi interculturali e per il miglioramento della coesione sociale del territorio e per attività didattiche, di alfabetizzazione e apprendimento della lingua e della cultura italiana. Alcune di questi ambienti saranno aperti alla fruizione esterna.

Per tutti i soggetti utilizzatori il tempo di permanenza nella struttura sarà definito da un'equipe di sostegno in funzione di un progetto di autonomia che verrà redatto singolarmente caso per caso. In ogni caso la permanenza all'interno della struttura non dovrà superare complessivamente i 180 giorni, sarà gratuita per i primi 10 giorni (solo per i disoccupati e ripetibile tre volte nell'arco di un anno, tra un periodo e l'altro devono passare almeno 30 giorni), oltre i quali gli ospiti dovranno pagare una tariffa giornaliera che crescerà in proporzione alla durata del soggiorno al fine di incentivare la ricerca di una sistemazione definitiva. Il sistema sarà, quindi, strutturato in modo da superare uno dei principali ostacoli delle strutture che offrono una risposta abitativa immediata, ovvero la tendenza a rendere stabile e permanente la

situazione abitativa, che perde la sua connotazione provvisoria impedendo così la rotazione degli ospiti e, di conseguenza, il buon funzionamento delle strutture d'accoglienza. In casi straordinari è prevista la possibilità della concessione di una proroga dietro relazione degli assistenti sociali.

Durante la giornata gli ospiti potranno usufruire, all'interno degli ambienti condivisi, dei seguenti servizi:

- fornitura di prodotti per igiene personale;
- prima colazione;
- servizio lavanderia e asciugatura indumenti;
- servizio biancheria letto e asciugamani;
- angolo cottura comune e spazi attrezzati dove gestire in autonomia i pasti quotidiani;
- cabine telefoniche di operatori esteri (telefonate a carico dell'immigrato);
- sportello di informazione ed assistenza dei servizi territoriali
- postazioni multimediali dotate di accesso ad internet.
- pranzo attraverso il servizio catering (a richiesta ed a pagamento)

Gli studenti immigrati, presenti in città per percorsi di formazione presso le Università, potranno usufruire della fruizione della Foresteria sociale.

I costi di realizzazione dell'intervento di auto-recupero complessivamente ammontano a circa €. 900.000,00, mentre il costo di costruzione sarà pari a circa €. 738.000,00 con un'incidenza parametrica di €. 738,00/mq. per il costo di costruzione e di €. 900,00/mq. per il costo di realizzazione. Il costo parametrico di realizzazione, a posto letto, sarà pari a circa €. 25.000,00/posto letto.

La durata complessiva temporale per la realizzazione dell'intervento di auto-recupero sarà di otto mesi continuativi.

### **MACRO AREA 3: Gestione ed accoglienza della foresteria sociale "Migra-habitat"**

Durante l'ultima parte della fase relativa all'auto-recupero si procederà alle forniture degli arredi e di tutte le attrezzature necessarie per la messa in funzione dell'attività ricettiva e si individueranno i soci cooperatori dell'impresa sociale a cui sarà affidato il compito della gestione della Foresteria sociale.

#### **Attività n. 6: Sistemazione forestiera ed accoglienza immigrati**

Saranno sistemati tutti gli arredi e le attrezzature previste per la completa sistemazione dell'immobile destinato alla foresteria per potere avviare le attività di accoglienza degli utenti e delle loro famiglie. Parallelamente saranno avviati all'attività gestionale della foresteria tutte le figure già individuate, regolarmente formate. Tali figure saranno:

- Addetti alla reception;
- Addetti alla segreteria amministrativa;
- Addetti alle pulizie e servizi comuni;
- Addetti alla fase di assistenza ed orientamento all'integrazione sociale del cittadino straniero.

Per la durata del progetto l'accoglienza presso la foresteria sarà, in via sperimentale, sostenuta attraverso il finanziamento del presente progetto. Successivamente, a regime, saranno a carico dell'Amministrazione Comunale sia i costi di gestione relativi alle utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento) e al personale, nonché i costi di manutenzione della struttura e degli arredi alloggio. Le entrate previste, a regime, deriveranno dal canone di affitto, differenziato per tipologia di sistemazione (singole, doppie, quadruple). Per ogni posto letto è previsto un canone di locazione a partire dal 10° giorno di soggiorno (per i soggetti senza reddito) pari a €. 6,00/giorno per i primi 30 gg; di €. 10,00/giorno per i successivi tre mesi, ed infine di €. 15,00/gg per i rimanenti due mesi.

L'attività gestionale dell'impresa sociale, nella Foresteria, prevedrà un'attività di reception e di segreteria amministrativa, la preparazione della prima colazione, le pulizie delle camere ed il ricambio della biancheria, l'assistenza alla lavanderia e stireria, uno sportello di assistenza ai servizi territoriali, il supporto al pranzo con catering, nonché forme di assistenza ed orientamento all'integrazione sociale degli immigrati alloggiati attraverso un servizio di traduzione ed informazione su altri servizi pubblici o privati (in collaborazione con gli enti locali specifici già attivi sul territorio).

#### **Attività n. 7: Accoglienza ed assistenza immigrati**

Verrà avviata una fase di informazione ai potenziali utenti sull'attivazione della foresteria ed una fase di individuazione degli immigrati che potranno usufruire dei servizi della struttura di accoglienza temporanea. Parallelamente verrà istituita la figura dell'accompagnatore sociale, di fatto un tutor che seguirà gli ospiti della struttura nel loro inserimento

nella società in rete con le istituzioni pubbliche e le associazioni del territorio e li accompagnerà attraverso l'Agenzia della casa nella ricerca di un alloggio definitivo. La fase di accoglienza negli alloggi temporanei servirà, quindi, anche per attivare le procedure, da espletarsi attraverso l'agenzia Comunale della casa, per accompagnare l'immigrato da questa situazione provvisoria ad un'unità abitativa di carattere stabile. L'immigrato avrà 180 giorni di tempo per individuare l'alloggio, insieme ai consulenti dell'agenzia, e formalizzare le pratiche per prenderne possesso. Per i membri dell'impresa sociale che presteranno servizio in maniera continuativa e permanente all'interno della struttura con lavori relativi alla gestione dell'immobile (lavanderia, asciugatura indumenti, pulizia per ambienti comuni e preparazione prima colazione) la permanenza nelle unità abitative sarà gestita con delle agevolazioni sulle tariffe di locazione mensile a scomputo dell'attività lavorativa che verrà svolta. E' previsto, inoltre, la possibilità del coinvolgimento diretto degli utenti della struttura di accoglienza nella gestione dei servizi ad essa collegati con scomputo sul canone di locazione.

#### **MACRO AREA 4: attivazione dell'Agenzia Comunale per la casa**

Completati i lavori di auto-recupero dell'immobile comunale all'interno della Foresteria sociale "Migra-habitat" sarà ubicata in maniera definitiva la sede dell'omonima Agenzia comunale della casa che sarà specializzata sugli immobili per gli immigrati e verrà gestita dall'Amministrazione Comunale. Tutte le attività sottoelencate saranno comunque già avviate sin dai primi giorni dell'avvio delle attività progettuali in una sede provvisoria messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

#### **Attività n. 8: Gestione dell'agenzia della casa nella foresteria**

Al fine di organizzare l'agenzia sociale saranno realizzati nei locali all'uopo ristrutturati le seguenti azioni:

- Messa in funzione dello sportello per gli immigrati quale punto di riferimento sia per chi cerca/offre soluzioni abitative di durata annuale, sia per chi ha esigenze che coprono periodi di breve/media durata.
- Ricerca ed individuazione di un proprio patrimonio immobiliare pubblico-privato da locare direttamente e successivamente sublocare agli immigrati;
- Realizzazione di un database di tutti gli immobili privati potenzialmente fruibili dagli immigrati;
- Intermediazione nel mercato dell'affitto;
- Sostegno agli stranieri per l'acquisto della casa;
- Supporto tecnico legale;
- Servizi finanziari;
- Comunicazione e ricerca.

Gli strumenti utilizzati nella ricerca e gestione delle abitazioni saranno: acquisto, locazione/cessione, comodato (contratto di prestito), ristrutturazione e gestione per più anni di patrimonio dismesso (pubblico e privato).

Verrà avviata dapprima un'attività di monitoraggio ed informazione ai potenziali utenti pubblici/privati mediante un bando pubblico per manifestazione di interesse a immettere nel mercato degli immobili, da locare, aventi determinati requisiti idonei alla destinazione di residenza. L'Agenzia comunale della casa interverrà in prima persona come intermediario fra locatore e locatario. L'agenzia della casa, infatti, assumerà in locazione, in qualità di conduttore, alloggi privati che verranno poi dati in concessione a chi si trova in difficoltà a reperire una casa. L'attività principale dell'impresa sociale sarà quella di "immobiliare sociale" rivolta agli extracomunitari.

Verranno avviate dall'agenzia della casa una serie di azioni che saranno:

- Locazione del proprio patrimonio immobiliare per la loro cessione o affitto;
- Informazioni sulle case in affitto, offerte e domande;
- Mediazione tra il proprietario locatore e l'immigrato conduttore per finalizzare il contratto di locazione, nelle forme previste – pagamento canone o autorecupero – e per rendere operative le garanzie assicurative previste dall'agenzia.
- Orientamento e consulenza giuridica-tecnica al proprietario dell'immobile e all'immigrato;
- Consulenza e sostegno all'immigrato sulla ristrutturazione in caso di intervento in auto-recupero dell'immobile;
- Servizio di traduzione, sostegno all'integrazione degli immigrati da alloggiare, informazione su altri servizi pubblici o privati (in collaborazione con gli enti locali specifici già attivi sul territorio);
- Attività di formazione sul corretto utilizzo e manutenzione dell'alloggio e degli impianti, sulle regole di convivenza

condominiale e sull'autonomia di gestione.

L'Agenzia Comunale della casa "Migra-habitat" si proporrà, quindi, come soggetto volto a fornire gli strumenti necessari per una soluzione integrata del problema abitativo, mettendo al centro della propria missione l'abitante, dunque la persona portatrice di un disagio legato alla mancanza dell'alloggio. L'accompagnamento sociale sarà rappresentato da una rete che si costruirà attorno alla persona, aiutando lo straniero ad acquisire gli strumenti necessari per accedere e gestire una abitazione idonea alla sua situazione personale ed economica. L'impegno della Agenzia sarà quello di diffondere un nuovo modo di lavorare in rete basato sulla centralità del cittadino e delle reti di cittadinanza. La condizione per accedere alla locazione di immobili del patrimonio nella disponibilità dell'impresa sociale che gestisce l'Agenzia è che almeno un componente della famiglia abbia regolare contratto di lavoro. L'Agenzia trova gli alloggi e li assegna in affitto ai destinatari, facendo da intermediario e garantendo direttamente nei confronti dei proprietari i pagamenti e il rispetto degli accordi contrattuali. Tale modalità operativa ha come obiettivo quello di calmierare i prezzi delle locazioni facendo inoltre emergere una fetta del sommerso esistente nel mercato degli affitti.

#### Attività n. 9: Rapporti pubblico-privato

L'Agenzia si impegnerà direttamente con i proprietari che decidono di affittare le proprie abitazioni a:

- Pagare al proprietario il canone locatario;
- Verificare periodicamente le unità immobiliari provvedendo ad occuparsi della manutenzione ordinaria degli immobili;
- Stipulare un'assicurazione che garantisca interventi e riparazioni immediate in caso di guasti;
- Attivare le azioni, anche legali, relative ad eventuali inadempienze di chi ha preso in sublocazione l'appartamento;
- Restituire l'appartamento alla data convenuta nelle stesse condizioni di consegna.

In relazione agli immobili che faranno parte del patrimonio immobiliare in disponibilità dell'impresa sociale, che saranno resi disponibili dai soggetti privati, l'agenzia della casa fornirà le sopra indicate garanzie a proprietari di case attraverso un fondo di rotazione per concedere prestiti non onerosi a copertura delle prestazioni sopra indicate.

Saranno previste sostanzialmente prevalentemente due tipologie contrattuali:

- il contratto a canone libero (4 anni + 4), che prevedrà come unico vincolo una durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile per uguale periodo. Nei secondi 4 anni il proprietario potrà chiedere la restituzione dell'alloggio (con preavviso di 6 mesi) in qualsiasi momento. L'agenzia provvederà a offrire all'inquilino, entro 30 giorni, un altro alloggio;
- il contratto a canone concertato (3 anni + 2), che prevedrà una durata contrattuale di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo. Il canone di affitto verrà fissato entro fasce stabilite a livello locale da accordi tra Comuni, Associazioni dei proprietari e Sindacati degli inquilini;

L'impresa sociale che gestirà l'agenzia della casa utilizzerà, inoltre, il fondo di rotazione (o fondi resi disponibili dai soci cooperatori interessati alla locazione dell'alloggio o prestiti agevolati presso Istituti Bancari convenzionati) per gli immobili inutilizzati, allo scopo di reperire ulteriori alloggi, da destinare ad immigrati in condizione di emergenza abitativa, attingendo al bacino degli immobili pubblici o privati di modesto valore per ristrutturare i quali i proprietari, enti pubblici o privati cittadini, non dispongono delle risorse necessarie; tali immobili allo stato attuale rimangono quindi sfitti. L'agenzia si proporrà di acquisire in uso, mediante contratti di comodato a tempo determinato, questi immobili offrendo al proprietario la restituzione alla scadenza concordata e con le migliorie necessarie. Le migliorie verranno effettuate dall'impresa sociale indirettamente con la formula dell'auto-recupero o direttamente prima dell'assegnazione degli alloggi. Per gli immobili concessi dai privati o di proprietà pubblica in stato d'uso precario, rispondenti a precisi criteri definiti dal Comune in collaborazione con l'impresa sociale, il proprietario potrà scegliere, quindi, la soluzione dell'auto-recupero in collaborazione con il destinatario. In questo caso terminati i lavori, l'immobile sarà locato al socio che ha partecipato all'auto-recupero o entrerà a far parte del database degli alloggi da affittare agli immigrati (per un periodo non inferiore ai sei anni). Nel corso di questi sei anni, il canone mensile che sarà retribuito sarà proporzionalmente suddiviso tra l'impresa sociale ed il proprietario dell'immobile: il primo anno il 20% andrà al proprietario e l'80% all'impresa sociale; il secondo anno il 30% al proprietario ed il 70% all'impresa sociale; il terzo anno il 50% al proprietario ed il 50% all'impresa sociale; il quarto anno il 70% al proprietario ed il 30% all'impresa sociale; il quinto anno l'80% al proprietario ed il 20% all'impresa sociale, il sesto anno il 90% al proprietario ed il 10% all'impresa sociale. Terminati i sei anni, il proprietario dovrà locare l'immobile per ulteriori 4 anni e in seguito verrà svincolato da ogni

obbligo di locazione nei confronti dell'impresa sociale.

L'agenzia istituirà il suddetto fondo di rotazione per reperire le risorse necessarie alle attività sopra indicate, esso verrà reintegrato attraverso i canoni d'affitto degli alloggi resi abitabili.

Per accedere al fondo di rotazione agli immigrati (tranne che per la foresteria) è richiesto:

- permesso di soggiorno;
- contratto di lavoro a tempo indeterminato o determinato (almeno 6 mesi);
- residenza nella città da almeno 12 mesi;
- disponibilità finanziarie proprie per coprire almeno 2 mensilità.

L'Agenzia della casa curerà gli aspetti organizzativi della fruizione dei posti alloggio o delle unità abitative in relazione alla tipologia del bisogno (singoli, nuclei famigliari, permanenze di breve, di medio o di lungo periodo). Inoltre sarà offerto un aiuto agli immigrati anche nelle operazioni immobiliari (mutui casa) necessarie per l'acquisto di una casa in proprietà.

L'agenzia attingerà al bacino dei propri soci, utilizzando come criterio per l'assegnazione quello dell'anzianità di iscrizione all'impresa sociale e secondo le necessità abitative. L'azione progettuale prevede anche un programma di mediazione territoriale svolto prima dell'inserimento abitativo, per preparare gli altri inquilini all'arrivo delle famiglie immigrate e limitare i rischi di scontro o di rigetto.

#### Attività n. 10: Comunicazione

Le azioni di comunicazione riguarderanno sia l'attività propriamente di ufficio stampa (redazione di comunicati stampa e loro pubblicazione sui quotidiani locali, sulla stampa di settore e su radio-tv); sia la realizzazione di materiale promozionale; è prevista inoltre anche la promozione di un'attività convegnistica. Inoltre è prevista l'attivazione di un call-center all'interno della sede dell'Agenzia della casa di supporto a tutte le iniziative ed attività che saranno avviate.

#### Attività n. 11: Altre sperimentazioni

Tra le attività che l'agenzia della casa avrà il compito di indirizzare vi sarà quella di avviare il modello dell'auto-costruzione attraverso la ricerca di aree disponibili per l'edificazione di immobili di edilizia economica e popolare ed attraverso una convenzione da stipulare con l'ATERP (Agenzia territoriale edilizia residenziale popolare).

La peculiarità dell'auto-costruzione consiste nel fatto che a costruire saranno gli stessi futuri proprietari, impegnati a prestare la loro opera manuale per un numero prestabilito di ore fino al completamento del progetto. L'attività edile sarà naturalmente diretta e controllata da professionisti e da organismi di consulenza cui sarà affidata la soluzione di tutti i problemi legali e burocratici legati alle pratiche edilizie.

I potenziali auto-costruttori dovranno essere, oltre che soggetti in condizione di provata necessità abitativa, persone di differente appartenenza etnica, in grado di far fronte al costo di un mutuo ipotecario, disponibili a prestare la loro opera per la costruzione della propria abitazione, con capacità manuali e/o esperienze pregresse che li rendano soggetti attivi nella fase di costruzione.

### **3.2. Ruolo dei partners**

I partner del progetto "Migra-habitat" sono rappresentati da un'associazione degli imprenditori e un sindacato dei lavoratori e precisamente:

- La **CNA**, Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa fa parte del sistema nazionale ed unitario di rappresentanza generale dell'impresa italiana, con particolare riferimento all'Artigianato, alle Piccole e Medie imprese, alle Piccole e Medie Industrie, a CNA Pensionati ed ai relativi Raggruppamenti d'interesse: imprenditrici, giovani imprenditori e a tutte le forme del lavoro autonomo.
- L'**UGL** Unione Generale del Lavoro è una organizzazione tra i sindacati maggiormente rappresentativi in Italia. Associa lavoratori e pensionati, senza distinzioni di sesso e di razza, tutelandone i diritti nel mondo del lavoro.

L'associazione degli imprenditori **CNA** attraverso le imprese iscritte, che occupano lavoratori stranieri extracomunitari, collaborerà nel reperimento e nella messa a disposizione di alloggi privati, nonché per la valorizzazione dell'accompagnamento sociale come fattore qualificante dell'azione dell'impresa sociale. Inoltre tale associazione si impegnerà ad accordarsi con le aziende associate per fare azione di promozione per tutta la durata del rapporto di

lavoro affinché le aziende si facciano carico di garantire il pagamento dei canoni di affitto all'Agenzia della casa o direttamente ai privati proprietari per evitare le problematiche legate agli sfratti e alla morosità.

L'organizzazione sindacale **UGL** assisterà i lavoratori che richiederanno alloggi o che hanno in subaffitto un appartamento dall'agenzia della casa con l'impegno di vigilare sulla correttezza nei rapporti tra lavoratori e l'impresa sociale che rappresenta l'intermediario con i proprietari degli immobili forniti in locazione.

Sia l'associazione di categoria che il sindacato dei lavoratori contribuiranno a realizzare una rete di accoglienza con la collaborazione degli Enti locali, i Centri per l'impiego, i Servizi Sociali, le Asl locali, le Associazioni degli inquilini e le Associazioni degli stranieri che segnalano all'operatore dell'Agenzia della casa richieste di intervento. L'obiettivo sarà quello di coinvolgere in modo complessivo ma differenziato i vari attori, coordinare i soggetti portatori di interessi simili, creare canali di comunicazione circolari tra i diversi Enti.

L'associazione si occuperà anche della formazione degli immigrati che andranno a costituire l'impresa sociale attraverso lezioni teoriche e laboratori pratici. Tali immigrati verranno formati in relazione alle figure professionali che andranno inserite nell'organico all'interno dell'impresa sociale stessa, al fine di sviluppare le competenze necessarie per le attività indicate nei precedenti paragrafi (gestionale, manutenzione e pulizia, auto-recupero, edilizia, ristrutturazione, impiantistica, immobiliare).

L'utilità di avere competenze specifiche muove dalla natura stessa dell'impresa sociale, pensata, tra l'altro, per fornire una precisa professionalità ai soggetti immigrati. Infine, il sindacato dei lavoratori, in stretta connessione con le precedenti azioni, si occuperà della pubblicazione e della diffusione di una guida multilingue sui principi di costituzione di un'impresa sociale e sui diritti dei lavoratori, nonché comprensiva delle sintesi dei diversi corsi di formazione, ciò per fornire tutti i soggetti partecipanti un supporto cartaceo che possa completare la formazione teorica e pratica.

### **3.3. Affidamenti a soggetti terzi**

Non sono previsti affidamenti a soggetti terzi.

**Cronogramma delle azioni:**

<b>Prima Annualità</b>												
<b>Attività</b>	<b>Mesi</b>											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Attività n. 1: Informazione ai beneficiari	■											
Attività n. 2: Costituzione impresa sociale		■										
Attività n. 3: Formazione			■									
Attività n. 4: Accompagnamento sociale e gestione dell'Agenzia della casa				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Attività n. 5: Intervento di auto-recupero				■	■	■	■	■	■	■	■	
Attività n. 6: Sistemazione forestiera ed accoglienza immigrati												■
Attività n. 7: Accoglienza ed assistenza immigrati												
Attività n. 8: Gestione dell'agenzia della casa nella foresteria/sede provvisoria				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Attività n. 9: Rapporti pubblico-privato										■	■	■
Attività n. 10: Comunicazione	■											■
Attività n. 11: Altre sperimentazioni												

<b>Seconda Annualità</b>												
<b>Attività</b>	<b>Mesi</b>											
	12	13	14	15	16	17	18					
Attività n. 1: Informazione ai beneficiari												
Attività n. 2: Costituzione impresa sociale												
Attività n. 3: Formazione												
Attività n. 4: Accompagnamento sociale e gestione dell'Agenzia della casa												
Attività n. 5: Intervento di auto-recupero												
Attività n. 6: Sistemazione forestiera ed accoglienza immigrati												
Attività n. 7: Accoglienza ed assistenza immigrati	■	■	■	■	■	■	■					
Attività n. 8: Gestione dell'agenzia della casa nella foresteria	■	■	■	■	■	■	■					
Attività n. 9: Rapporti pubblico-privato	■	■	■	■	■	■	■					
Attività n. 10: Comunicazione							■					
Attività n. 11: Altre sperimentazioni					■	■	■					