

Gli immigrati e la casa

SUNIA

Indagine sul problema abitativo degli immigrati effettuata su un campione di 1.000 famiglie extracomunitarie distribuite su tutto il territorio nazionale che si sono rivolte alle sedi del Sunia

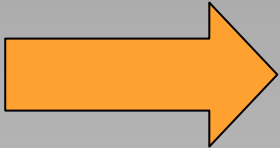
Roma 12 luglio 2009

Gli immigrati in Italia

In Italia dalle ultime stime i cittadini **stranieri regolari** oscillano fra **3,7 e 4 milioni**, con una incidenza di oltre il 6% sul totale della popolazione, leggermente al di sopra della media Ue (l'Istat ha stimato quasi 3,5 milioni di presenze, ma il dato non è in contrasto in quanto tiene conto anche delle presenze regolari ancora non registrate in anagrafe a causa delle procedure molto lunghe. (Rapporto Caritas - anno 2007)

Gli immigrati irregolari sono stati stimati in circa **600 mila**.

(XIV Rapporto nazionale sulle migrazioni Fondazione Ismu - anno 2008)



Il fenomeno migratorio per la quasi totalità **si rivolge al mercato dell'affitto**, parallelamente a un processo di stabilizzazione sul territorio che ne ha profondamente **diversificato la domanda** rendendola più complessa.

Il problema dell'abitazione

Dalle indagini di settore emerge che dopo la ricerca di un lavoro **trovare una casa è il problema prioritario** degli immigrati che giungono nel nostro paese che lo ritengono l'**ostacolo principale** riscontrato al loro arrivo.

Il problema è reso più grave dal fatto che al loro arrivo gli immigrati **non trovano un sistema di informazione, coordinamento e aiuto** che li guidi nel nuovo contesto in cui si inseriscono: nel settore abitativo la **conoscenza personale** è l'unica che risponde nel momento iniziale alle esigenze di trovare una casa, sia essa rappresentata dal singolo privato, sia dalla rete amicale o dei colleghi di lavoro che consente una sistemazione come ospite o facilitando il subentro in un appartamento.

Le soluzioni trovate

Le soluzioni trovate sono quasi sempre costose e poco soddisfacenti: la maggior parte degli immigrati vive in affitto in **coabitazione**, spesso in condizione di **sovraffollamento**, a volte **estremo**, in abitazioni spesso **carenti di servizi**, in stabili fatiscenti, in un **settore abitativo "informale"** fatto di baraccopoli, capannoni dimessi, ma anche case fatiscenti, ovvero **abitazioni non più appetibili** nel mercato ordinario e proposte a soggetti che devono risolvere il problema dell'abitazione a prezzi compatibili con i propri redditi, solitamente bassi.

L'assenza di contratto o la registrazione per una cifra inferiore a quella realmente pagata rappresentano la quasi totalità dei casi.

I canoni sono spesso maggiorati rispetto a quelli ordinari (in media **dal 30 al 50% in più**) e questi incidono pesantemente sui redditi, a volte in modo del tutto incompatibile con essi.

Analisi delle situazioni esaminate

Le violazioni e le offerte più ricorrenti

Contratti in **assoluto nero** non scritti né registrati

Contratti di **tipo libero non registrati** senza alcun limite di canone

Contratti **transitori irregolari con canone non agevolato** intestati a terzi o ai datori di lavoro

Affitto ad un titolare in regola col permesso e tanti **sub-affitti speculativi collegati**

Affitto **posti letto** con **violazione delle norme sugli affittacamere**

Alloggi forniti dal datore di lavoro come **foresteria senza garanzie di qualità e durata** della locazione

Alloggi o posti letto **solo periodo invernale** in località turistiche

Imposizione di **locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza** e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti

Modalità irregolari di accollo sugli inquilini delle **spese condominiali**

Spazio utilizzabile **inferiore ai 14 mq** previsti dalla normative regionali sugli standard minimi di edilizia residenziale pubblica

Ricorso a **prestazioni di agenzie immobiliari** scelte dal proprietario che spesso utilizzano moduli con **clausole vessatorie**

Violazione dell'obbligo di denuncia dei conduttori aggiuntivi alla **PS**

Alloggi precari privi di dotazioni minime impiantistiche e di qualità, privi delle certificazioni previste

Le tutele

L'articolo 13 della **legge 431/98** prevede che:

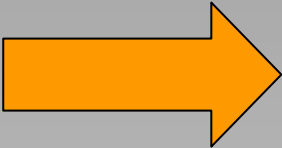
è **nullo** ogni patto che preveda **durata e canone diversi da quanto stabilito dalla legge** e dagli accordi sindacali;

è **nullo** ogni patto che consenta **aumenti illegittimi del canone**;

nel caso in cui il proprietario abbia preteso l'instaurazione di un **rapporto di locazione di fatto**, il tribunale puo' accertare su richiesta dell'inquilino **l'esistenza della locazione** e determinare un **canone in misura non superiore a quella prevista dagli accordi** stipulati in base alla legge 431/98.

Il reato per l'affitto a clandestini

Il **D.L. 92/2008** Misure urgenti in materia di sicurezza pubblica (G.U. 26/5/2008, n.122) convertito in **L. 125/2008** e la **Legge** del cosiddetto **pacchetto sicurezza**, approvata in forma definitiva dal Senato il 2/07/2009, hanno apportato sostanziali modifiche al **D.Lgs. 286/1998** prevedendo che chiunque a titolo oneroso dà alloggio ad uno straniero, privo di titolo di soggiorno o lo cede in locazione, è punito con **reclusione da 6 mesi a 3 anni**. La condanna comporta la **confisca dell'immobile**, salvo che appartenga a persona estranea.



La norma va **correttamente applicata** nei casi di **vero utilizzo speculativo** da parte di proprietari che affittano alloggi degradati in sovraffollamento, rischia altrimenti di diventare un'**ulteriore difficoltà** per immigrati regolari e proprietari onesti, come nel caso di perdita del lavoro o temporanea scadenza del permesso pur in presenza di un contratto di locazione regolare.

L'alloggio nel testo unico sull'immigrazione

In base alle vigenti norme (**Dpr 31/8/1999 n. 394** modificato dal **Dpr 18/10/2004 n. 334**) la possibilità di **ottenere o rinnovare il permesso di soggiorno** o procedere al ricongiungimento familiare è subordinata alla **disponibilità di un alloggio adeguato** ed è da dichiararsi da parte del datore di lavoro in caso di stipula di contratto di soggiorno.

Dichiarazione di ospitalità

Il **D.Lgs. 25/7/1998 n. 286** Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero - prevede che **chiunque**, a qualsiasi titolo, **dà alloggio o ospita uno straniero**, anche se parente, deve darne **comunicazione scritta**, entro 48 ore, **all'autorità locale di pubblica sicurezza**. La violazione prevede una **sanzione amministrativa da 160,00 a 1.100,00 euro**.

Le opportunità negate

Oltre alle **gravi irregolarità** contenute nei contratti l'inquilino si vede negate **varie opportunità** e benefici che le **normative fiscali annualmente danno** se il contratto è sottoscritto e registrato:

detrazione Irpef

assegnazione alloggi che la legge 133/08 ha reso più difficile per i lavoratori stranieri prevedendo che quelli eventualmente costruiti col piano casa saranno assegnabili solo se residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale o da almeno 5 in quello regionale

contributo alloggiativo integrativo art. 11 legge 431/98 che potrà essere concesso ad immigrati che abbiano il certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale o almeno cinque anni in quello regionale

In sintesi:

La **discriminazioni** di cui sono vittime i migranti nel mercato dell'affitto sono di diverso tipo: da quella che si basa sui **pregiudizi**, per cui i proprietari rifiutano di affittare a stranieri, alla **speculazione** per cui si affitta a immigrati ma a condizioni per loro sfavorevoli, ossia con **prezzi maggiorati** rispetto agli italiani o a parità di canone affittando **abitazioni sotto qualsiasi livello standard di qualità e dotazioni**.

Spesso vengono pretese **garanzie aggiuntive** al momento della stipula del contratto quali un **numero di mensilità anticipate superiore** all'ordinario, la **firma di un garante** di cittadinanza italiana (spesso il datore di lavoro) o l'attivazione di una **fideiussione bancaria**.

Le caratteristiche principali delle famiglie in affitto e la condizione abitativa

Sesso del capofamiglia:

L'80% delle famiglie ha capofamiglia uomo.

capofamiglia uomo	79,6%
capofamiglia donna	20,4%

Età del capofamiglia:

Circa la metà delle famiglie ha capofamiglia con età tra 35 e 45 anni, ampia è anche la percentuale di persone più giovani. Rispetto a questa media le famiglie con capofamiglia donna sono maggiori nelle fasce di età minori rispetto agli uomini: circa il 45% ha meno di 35 anni.

< 25 anni	4,9%
26 - 35 anni	31,3%
36 - 45 anni	47,4%
46 - 55 anni	11,8%
> 56 anni	4,6%

Componenti del nucleo familiare:

Più di un terzo (36,5%) delle famiglie è composta da 1 o 2 persone, la metà (50,7%) da 3 o 4 persone, il 12,8% è rappresentato da nuclei con un numero maggiore:

1 componente	19,1%
2 componenti	17,4%
3 componenti	24,7%
4 componenti	26,0%
> 4 componenti	12,8%

Nuclei familiari in coabitazione:

Circa due terzi delle famiglie condivide l'alloggio con uno o più nuclei familiari:

non in coabitazione	21,8%
in coabitazione con altro nucleo familiare	35,2%
in coabitazione con più nuclei	43,0%

Percettori di reddito nel nucleo familiare:

Quasi l'80% delle famiglie presenta un solo percettore di reddito.

1 percettore	78,0%
2 percettori	21,7%
3 o più percettori	0,3%

Fasce di reddito:

Circa il 90,0% delle famiglie percepisce redditi inferiori a 20.000,00 Euro, poco più del 10,0% redditi superiori che comunque superano i 25.000,00 Euro solo nel 3% dei casi.

< 10.000,00 euro annui	23,4%
da 10.000,00 a 15.000,00	44,1%
da 15.000,00 a 20.000,00	21,1%
da 20.000,00 a 25.000,00	8,2%
da 25.000,00 a 30.000,00	2,3%
da 35.000,00 a 40.000,00	1,0%

Contratto registrato:

Il contratto risulta registrato solo nel 15% dei casi. La condizione più diffusa è la registrazione per una cifra inferiore al reale.

si	15,2%
parzialmente	46,2%
no	38,6%

Canoni medi:

Il canone medio come riferito ad un'abitazione di circa 70 mq come risulta dalle registrazioni risulta pari a **740,00 euro mensili, 800,00 Euro** per contratti transitori e **940,00 Euro** per quelli stipulati con opzione di arredato.

Il **canone medio realmente pagato** è risultato pari a **800,00 euro mensili** per i nuclei che non vivono in coabitazione, a **900,00 euro** per le abitazioni divise da due famiglie; per quelle in cui vengono affittati posti letto la cifra varia da **300,00 a 500,00 euro a posto letto**.

In sintesi:

Dalle ultime stime risultano più di **4 milioni di immigrati**, corrispondenti a circa **1.300.000 nuclei familiari**, unipersonali o composti. Di questi:

il 50% ha capofamiglia tra 36 e 45 anni

Il 20% ha capofamiglia donna

il 50% è composto da 3 o 4 componenti

l'80% percepiscono un solo reddito

il 70% hanno un reddito inferiore a 15.000 euro annui

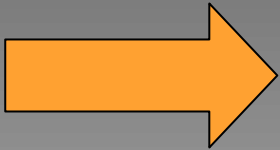
l'80% vive in coabitazione con 1 o più nuclei familiari

l'85% ha un contratto non registrato o per una cifra inferiore

L'evasione fiscale

I numeri del fenomeno

Il fenomeno della **casa per stranieri** coinvolge **600.000 abitazioni**: sui **contratti parzialmente registrati** la **quota in nero** nel 90% dei casi è stata dichiarata pari a **circa un terzo**.



Tra affitti in nero o contratti registrati per cifre inferiori, in questo settore **circa 3,5 miliardi di euro imponibili ogni anno sfuggono al fisco**.

L'**imposta corrispondente evasa**, considerando un'aliquota media del 30%, è **superiore a 1 miliardo di euro**, cui vanno aggiunti **80 milioni di euro di imposta di registro evasa**.

La **cifra annualmente evasa (1,1 miliardi di euro)** rappresenta **più di quanto stanziato una tantum per il piano casa** dalla legge 133/2008; **fondi che peraltro sono stati bloccati e giacciono inutilizzati**.