

L'ACCESSO DEGLI IMMIGRATI ALL'ABITAZIONE: DISUGUAGLIANZE E PERCORSI

Gli stranieri¹ sono destinati a rappresentare una quota sempre più rilevante della domanda abitativa: secondo le previsioni del Cresme [2006] nel prossimo futuro (2006-2026) una quota compresa tra il 37% e il 54% della domanda di prima casa verrà espressa da immigrati². È dunque evidente come le riflessioni sull'esclusione e il disagio abitativo non possano prescindere dall'analisi di questo settore di popolazione.

Negli ultimi anni, in effetti, si sono moltiplicate le ricerche sull'accesso degli immigrati alla casa. Si tratta tuttavia di indagini condotte per lo più a livello locale, i cui risultati sono difficilmente generalizzabili. Le poche ricerche nazionali disponibili sull'argomento, poi, sono in genere di natura descrittiva e quasi mai diacroniche; poco ci dicono quindi sui processi e i percorsi alla base dei fenomeni rilevati, rendendo difficoltosa l'individuazione delle cause e delle dinamiche in atto. Le stime fornite, inoltre, non sono sempre del tutto coincidenti o comunque comparabili, dal momento che si riferiscono sovente a universi differenti: possono riguardare i residenti o i soggiornanti³, conteggiare o meno gli irregolari e concentrarsi su diverse aree territoriali limitandosi, ad esempio, alle città di medie-grandi dimensioni, dove la presenza di immigrati è più consistente⁴.

In questo contributo, tenteremo di sintetizzare i risultati delle principali ricerche esistenti sull'inserimento abitativo degli immigrati in Italia, fornendo in nota anche alcune indicazioni sui metodi di campionamento adottati, così da consentire al lettore di comprendere la natura dei dati riportati. In particolare, nella prima parte ci concentreremo sulle disuguaglianze tra italiani e stranieri nell'accesso alla casa, mentre nella seconda illustreremo alcune disparità abitative interne alla stessa popolazione immigrata.

1. L'inserimento abitativo degli immigrati: integrazione o esclusione?

La casa rappresenta probabilmente la più importante condizione di inserimento degli immigrati nella società di accoglienza ma, allo stesso tempo, anche la più critica⁵ [Crosta, Mariotto e Tosi 2000; Tosi 2004]. Secondo il Censis [2004], infatti, la condizione abitativa è oggi uno dei fattori che collocano gli stranieri nella fascia del disagio sociale anche quando dispongono di un regolare permesso di soggiorno e di un lavoro stabile.

¹ In questo saggio, il termine «straniero» è riferito esclusivamente agli immigrati provenienti dai paesi a forte pressione migratoria (Pfm) e non dai paesi a sviluppo avanzato (Pva).

² Più precisamente, nel decennio 2006-2016 la media annua delle nuove famiglie che esprimono domanda di prima casa sarebbe di 93mila unità senza nuovi ingressi, di 146mila con un saldo migratorio positivo di 150mila stranieri, di 200mila unità con un saldo migratorio positivo di 300mila stranieri.

³ A questo proposito, si ricorda che non tutti gli stranieri provvedono a registrarsi all'anagrafe con tempestività una volta ottenuto il permesso di soggiorno oppure ogniqualvolta si spostano da un comune ad un altro. Per contro, le cancellazioni anagrafiche degli immigrati a cui è scaduto il permesso di soggiorno o trasferiti altrove avvengono in genere con un certo ritardo. I dati sui soggiornanti forniti dal ministero dell'Interno, che vanno ripuliti eliminando i duplicati e i permessi scaduti, non includono invece i minori di 14 anni, in quanto non sono titolari di un permesso di soggiorno proprio ma figurano in genere in quello dei genitori.

⁴ Per comprendere come questi fattori possano influenzare i risultati ottenuti si veda più avanti il paragrafo 4.

⁵ In effetti, in base a un'indagine condotta da Iref-Patronato Acli [2006] su un campione rappresentativo delle famiglie immigrate residenti in Italia stratificato per area geografica e nazionalità, la difficoltà nel trovare una casa pare essere il principale problema incontrato nella vita quotidiana (21,9% dei casi); seguono le difficoltà ad ottenere un lavoro adeguato (18,2%), la lontananza delle amicizie e degli affetti (13,5%), la diffidenza mostrata dagli italiani (9,5%), i problemi con la lingua (9,1%), le difficoltà nel sbrigare le pratiche negli uffici pubblici (8,7%), nell'ottenere un prestito (8,6%) e nel mantenere le proprie tradizioni (5,3%) e, infine, la mancanza di luoghi di aggregazione (3%).

In effetti, se non ci limitiamo a considerare inadeguate soltanto le sistemazioni precarie e temporanee, ma analizziamo più in dettaglio le condizioni di chi vive in affitto, scopriamo che a trovarsi in una situazione di disagio abitativo è oltre un terzo degli immigrati (tab. 1).

TAB. 1. *Stima della condizione di integrazione/disagio abitativo degli immigrati in Italia al 2004 (valori assoluti e percentuali)*

Area dell'integrazione			Area del disagio		
Casa di proprietà	Affitto in casa adeguata	Totale	Affitto in casa sovraffollata	Altra condizione precaria	Totale
283.500	1.258.700	1.542.200	473.200	386.700	859.900
11,8%	52,4%	64,2%	19,6%	16,2%	35,8%

Fonte: Censis [2006].

In generale, possiamo affermare che l'esclusione e il disagio abitativo sono più diffusi tra gli stranieri che tra gli italiani, come vedremo meglio più avanti. Nondimeno, dai dati riportati in tabella emerge anche come la maggioranza degli immigrati abbia intrapreso un percorso positivo di integrazione abitativa: oltre il 60% dispone di una sistemazione adeguata e una quota rilevante è proprietario della casa in cui vive. Qual è dunque la direzione verso cui si stanno indirizzando le traiettorie abitative degli stranieri presenti in Italia? Il disagio rappresenta una condizione temporanea, destinata a ridursi progressivamente per cedere il passo a una stabile integrazione abitativa? In realtà, non sembra si sia di fronte a una marcia compatta lungo una direttrice comune, quanto piuttosto a un processo di polarizzazione: si registra una crescente stabilità di una quota rilevante di stranieri; ma, parallelamente, si osserva anche una persistente precarietà – se non un peggioramento – nelle condizioni abitative dei soggetti più deboli e di quanti sono all'inizio del percorso migratorio [Crosta, Mariotto e Tosi 2000]⁶.

Come sottolinea Tosi [2002], a questo tipo di evoluzione hanno contribuito diversi fattori, sia sul lato della domanda che su quello dell'offerta abitativa. Per quel che concerne il primo versante, quello che qui più ci interessa, il processo di polarizzazione in corso sembra il risultato di una duplice dinamica. Da una parte, a seguito dell'aumentare dei ricongiungimenti, si assiste a un aumento e un radicamento sul territorio dei nuclei familiari, i quali mostrano una maggiore propensione a spendere per la casa e al miglioramento abitativo, manifestando talvolta aspirazioni paragonabili a quelle del ceto medio locale [Tosi 2002; Granata, Lanzani e Novak 2003; 2005]. Dall'altra, i nuovi arrivati sono in genere soggetti dotati di risorse personali (motivazionali, educative, ecc.) più modeste rispetto ai migranti delle fasi precedenti [Zanfrini 1996; 2002] e incontrano quindi maggiori difficoltà nel percorso di inserimento abitativo. È probabile, infatti, che il rafforzamento delle filiere migratorie abbia ridotto i costi e i rischi da affrontare per raggiungere l'Italia, smorzando l'effetto di selezione positiva che accompagna ogni

⁶ A questo proposito, la Caritas-Migrantes [2004] ha rilevato come sia sempre più diffuso in Italia il fenomeno delle baraccopoli e degli insediamenti abusivi in cui vivono immigrati, non solo irregolari. La ricerca-azione Inte.Mi.Gra, relativa alle regioni adriatiche, ha segnalato invece che l'incidenza delle sistemazioni in ostelli e centri di accoglienza risulta più elevata nei periodi successivi all'arrivo in Italia rispetto alla fasi iniziali dell'esperienza migratoria [Carchedi 2002]. Questi risultati sono stati confermati da un'indagine campionaria condotta a Bologna che, confrontando la prima sistemazione abitativa degli intervistati con quella occupata al momento della rilevazione, ha evidenziato un forte aumento delle sistemazioni presso i centri di accoglienza [Bernardotti 2001].

processo migratorio e generando una sorta di «proletarizzazione» dell'immigrazione⁷ [Ponzo 2002]. Se a questo si somma il peggioramento delle condizioni del mercato abitativo registrato negli ultimi anni, si comprende come diventi sempre più difficile ripercorrere le carriere abitative ascendenti realizzate da molti immigrati negli anni Ottanta e Novanta [Tosi 2004].

Da questo primo sintetico quadro si può già intravedere la molteplicità delle condizioni e dei percorsi abitativi che caratterizzano la popolazione straniera, in parte assimilabili a quelli degli italiani, in parte contrassegnati da alcune specificità legate all'esperienza e alle caratteristiche proprie dei migranti. Nell'analisi che segue ci soffermiamo principalmente su questo secondo aspetto, ossia sui caratteri peculiari che contraddistinguono i processi di inserimento abitativo degli stranieri.

2. *Disagio ed esclusione abitativa: incidenza e percorsi*

Come si è detto in precedenza, tra gli immigrati l'incidenza delle situazioni di disagio ed esclusione abitativa⁸ è più elevata rispetto al resto della popolazione.

Qualche anno fa, la Commissione d'indagine sull'esclusione sociale [2000] ha stimato che, delle 17 mila persone senza fissa dimora presenti in Italia, il 45,6% fosse composto da immigrati⁹. Anche uno studio condotto in sette città italiane dalla Fio.psd (Federazione italiana degli organismi per le persone senza dimora) [2002] ha rilevato un'incidenza simile¹⁰. La percentuale di immigrati tra gli *homeless* è dunque decisamente superiore alla loro incidenza sull'intera popolazione, pari oggi al 6,2% per un totale di 3.690.000 presenze¹¹. I senza tetto, tuttavia, rappresentano una quota estremamente esigua degli stranieri presenti in Italia. In altri termini, gli immigrati hanno una probabilità maggiore rispetto agli italiani di trovarsi in una situazione di esclusione abitativa; ma si tratta comunque di un percorso marginale che interessa una minima parte della popolazione straniera [Tosi 2001].

Più diffuso tra gli immigrati è invece il disagio abitativo. A parità di condizione reddituale, infatti, le sistemazioni a cui essi accedono sono tendenzialmente più care e peggiori in termini di standard rispetto a quelle degli italiani [Censis 2004]. Dall'analisi dei dati del Censimento effettuata dall'Istat [2005], per esempio, emerge come la popolazione immigrata regolarmente residente viva generalmente in edifici più vecchi ed in peggior stato di conservazione rispetto agli autoctoni: il 52,8 % abita in immobili costruiti prima del 1962 (contro il 35,3% degli italiani), il 27,6% in edifici mal conservati (contro il 16,5% degli

⁷ Un simile processo di proletarizzazione si era verificato nell'emigrazione italiana alla fine degli anni Cinquanta, quando si era passati dalle costose imprese transoceaniche verso l'America a quelle meno rischiose verso il Nord-Italia e l'Europa centro-occidentale [Piselli 1997].

⁸ Va detto che le stime sull'esclusione abitativa risentono di una forte disparità delle definizioni di «senza fissa dimora» utilizzate e dei differenti metodi adottati (Tosi *infra*).

⁹ Nella ricerca si è fatto riferimento a una definizione ristretta di senza fissa dimora, per cui sono stati conteggiati solo coloro che passavano la notte per strada o in dormitori. È stato infatti utilizzato l'approccio definito «s-night» (dove «s» sta per *shelter and street*), il quale prevede l'integrazione di dati di tipo diretto, rilevati sulla «strada», e dati di tipo indiretto, ottenuti dall'esame dell'utenza presente nei centri di assistenza.

¹⁰ In questo caso è stata condotta una survey sugli utenti dei servizi erogati dalle organizzazioni aderenti alla Federazione stessa.

¹¹ Il dato, che riguarda esclusivamente gli immigrati regolarmente soggiornanti e inclusivo dei minori di 14 anni, si riferisce al 1 gennaio 2007 [Caritas-Migrantes 2007]. La presenza straniera negli anni in cui sono state condotte le due indagini era ancora minore (1.687.000 soggiornanti con un'incidenza sull'intera popolazione di quasi il 3% al 31/12/ 2000 e 2.469.000 soggiornanti – compresi coloro che in quell'anno avevano presentato domanda di regolarizzazione in occasione della sanatoria prevista dalla L. 189/2002 – con un'incidenza di poco superiore al 4% al 31/12/2002) [Caritas-Migrantes 2001 e 2003].

italiani) ed il 20% in fabbricati vecchi ed in cattivo stato di conservazione (percentuale doppia rispetto agli italiani)¹².

Gli immigrati si trovano in una posizione di svantaggio anche rispetto allo spazio a disposizione. Un'indagine condotta da Makno per il Viminale¹³ [2007] ha rilevato che le case degli stranieri hanno dimensioni medie considerevolmente inferiori a quelle dei nazionali: 75 metri quadri contro 103 e 4,2 vani contro 7,4. Tenuto conto del numero medio di componenti delle famiglie immigrate, la stessa indagine stima uno spazio pro-capite pari alla metà di quello di cui dispongono gli italiani. In base ai dati Istat [2005], in effetti, la percentuale di persone che vivono in una condizione di sovraffollamento grave¹⁴ è del 7,5% tra gli stranieri¹⁵ e dello 0,9% tra i nazionali.

Infine, una recente analisi condotta dalla Fondazione Ismu¹⁶ rivela che, sebbene la maggioranza degli stranieri viva solo o con la propria famiglia in case in affitto o di proprietà, rimane piuttosto elevata (pari circa al 40%) l'incidenza delle situazioni precarie o di coabitazione con persone esterne al nucleo familiare (tab. 2).

TAB. 2. *Titolo di godimento dell'abitazione tra gli immigrati (valori percentuali)*

Modalità abitativa	Incidenza
Casa di proprietà	10,9
In affitto da solo, con il partner o con altri familiari	48,8
In affitto con amici e/o conoscenti non familiari	22,5
Ospite non pagante	5,3
Struttura di accoglienza	2,9
Luogo di lavoro	7,0
Sistemazione precaria	2,2
Altro	0,4
Totale	100,0

Fonte: Menonna [2006].

Le condizioni di disagio o di esclusione abitativa non solo sono più diffuse tra gli immigrati che tra gli autoctoni, ma sono anche il risultato di percorsi differenti. Se in parte queste situazioni possono indicare il fallimento del progetto migratorio e rappresentare, come per gli italiani, l'esito di un progressivo degrado delle capacità personali e delle reti sociali, in molti casi rappresentano semplicemente l'inizio di un processo di inserimento nella società di accoglienza, riflettendo una situazione critica temporanea limitata alle prime

¹² L'Istat, nell'analizzare i dati del Censimento, non sempre distingue gli stranieri provenienti dai Pfp (pari al momento del Censimento a 1.155.000 su un totale di 1.335.000 stranieri) da quelli provenienti dai Pva. In questo specifico caso, per esempio, sono conteggiati insieme.

¹³ L'universo di riferimento dell'indagine è rappresentato dagli stranieri di età superiore ai 15 anni regolarmente residenti in Italia. In particolare, sono state condotte interviste faccia a faccia a un campione probabilistico di 2000 casi, stratificato per area geografica e macro-territori di provenienza.

¹⁴ In questo caso, per sovraffollamento grave l'Istat intende la condizione in cui la persona occupa un'abitazione dove vi sono più di 2 persone per stanza. Va detto che si tratta di una definizione che rischia di sottostimare il fenomeno – si vedano ad esempio i criteri più stringenti utilizzati da Ricci [1997] nel suo studio per la Commissione sulla povertà e l'esclusione abitativa. In ogni caso, quel che qui più ci interessa è il confronto tra immigrati e autoctoni.

¹⁵ Il dato è riferito ai soli stranieri provenienti dai Pfp.

¹⁶ I dati sono il risultato di un'indagine, condotta su incarico del ministero del Lavoro e delle politiche sociali, su un campione rappresentativo della popolazione immigrata ultradiciottenne, regolare e non. Sono state effettuate 22.000 interviste nelle 30 province delle regioni dell'Obiettivo 1 dell'Unione Europea (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna e Sicilia), a cui sono state aggiunte altre 8.000 interviste in 10 province del centro-nord scelte con criteri di rappresentatività territoriale; il materiale statistico è poi stato trattato con un sistema di pesi. La selezione del collettivo di stranieri a cui sottoporre le interviste è stato effettuato in base al «campionamento per centri o ambienti di aggregazione» [Blangiardo 2004].

fasi del percorso migratorio¹⁷. Inoltre, non è raro che il vivere in condizione disagiate sia la conseguenza di strategie razionali, finalizzate a contenere i costi abitativi e aumentare il risparmio per l'invio di rimesse o in vista del ricongiungimento familiare, a fronte della limitata offerta di strutture temporanee a basso costo [Commissione d'indagine sull'esclusione sociale 2000; Tosi 2002]. Possiamo quindi affermare che per gli immigrati le condizioni di disagio e persino di esclusione abitativa si verificano sovente in assenza di forti elementi di marginalità sociale e riguardano soggetti dotati di motivazioni e risorse personali notevoli.

In sintesi, mentre tra gli italiani il disagio o l'esclusione abitativa rappresentano, nella generalità dei casi, un esito delle forme più severe di emarginazione sociale, tra gli immigrati si concentrano di norma all'inizio del processo di inserimento nella società di arrivo. Tali situazioni rischiano tuttavia di avviare un processo di emarginazione, qualora gli immigrati non siano in grado di superare in tempi ragionevoli le difficoltà. Anche in quest'ultimo caso, però, pare delinearci una traiettoria differente rispetto a quella in genere percorsa dagli italiani, dal momento che la precarietà abitativa non rappresenta l'esito finale, quanto piuttosto l'inizio di un processo di esclusione sociale¹⁸ [Tosi 2002].

Date queste premesse, ci si può chiedere quali siano i fattori che determinano una tale diffusione delle situazioni di esclusione e disagio abitativo tra gli immigrati.

In primo luogo, gli stranieri scontano una situazione di precarietà dello status giuridico e, sovente, lavorativo. La permanenza o la ricaduta nell'irregolarità rappresentano importanti fattori di rischio: sebbene in condizioni di precarietà abitativa, anche estrema, si trovino quote significative di immigrati con documenti regolari, l'irregolarità della presenza è indubbiamente un fattore importante tra quelli che determinano l'esclusione abitativa [Tosi 2004]. Per quanto riguarda l'ambito lavorativo, poi, è noto che molti stranieri sono inseriti nel mercato del lavoro secondario, in cui si concentrano le occupazioni precarie e meno tutelate [Ambrosini 2005]. Di conseguenza, gli immigrati possono avere maggiori difficoltà ad offrire ai locatori le garanzie richieste.

In secondo luogo, rispetto agli italiani gli stranieri dispongono di reti parentali più deboli, spezzate dalla migrazione e nelle quali circolano risorse scarse o comunque non sempre sufficienti a proteggere dal disagio abitativo i soggetti che ne fanno parte [Ponzo 2008]. Questo elemento non può che essere fortemente penalizzante, se si considera che l'accesso alla casa è di norma il risultato di una mobilitazione dei network parentali e che i trasferimenti inter-generazionali differenziano fortemente le opportunità di accesso all'abitazione, soprattutto in un sistema di welfare come quello italiano fondato sulla centralità della solidarietà familiare (Filandri *supra*).

Il principale ostacolo che gli immigrati si trovano ad affrontare, tuttavia, è probabilmente quello della discriminazione da parte dei locatori italiani [Bencini e Cerretelli 2004; Agustoni 2006; 2008]. Un'indagine interessante su questo aspetto è quella condotta dal Comitato Oltre il razzismo [2000] a Torino, la quale prevedeva la simulazione di una

¹⁷ Le differenze tra le traiettorie degli italiani e quelle degli stranieri è stata messa chiaramente in luce dalla ricerca della Commissione di indagine sull'esclusione sociale [2000] citata in precedenza, dalla quale è emerso come per gli italiani l'esclusione abitativa sia il risultato di un fallimento in età matura e si tratti una condizione che si prolunga mediamente per molti più anni rispetto a quanto avviene nel caso degli stranieri; inoltre, è più probabile che gli italiani non siano più in grado di trovare un riparo, per quanto precario, e che si siano allontanati dai modelli di vita più diffusi. Viceversa, tra gli stranieri è più probabile rilevare strategie di stabilizzazione abitativa, ove la condizione di senza dimora viene percepita come provvisoria e ciò che manca non è tanto la volontà o la capacità di stare in un'abitazione, quanto l'abitazione stessa o il denaro per affittarla. Per un'analisi dei risultati di studi trasversali (*cross-sectional*) che hanno indagato la relazione tra anzianità migratoria e condizione abitativa si veda invece più avanti il paragrafo 3.

¹⁸ Va detto tuttavia che gli studi longitudinali su scala nazionale che indagano le traiettorie abitative degli immigrati sono ancora limitati. Finora, infatti, la ricostruzione dei percorsi abitativi degli stranieri è stata per lo più oggetto di ricerche locali di tipo qualitativo.

situazione reale utilizzando il metodo degli attori: due aspiranti affittuari (fittizi), uno straniero e l'altro italiano, con caratteristiche personali, familiari e professionali simili, telefonavano alle stesse agenzie immobiliari per chiedere in affitto i medesimi alloggi¹⁹; nel 71% dei casi è stata data una risposta negativa solamente all'attore straniero, rivelando quanto siano frequenti i comportamenti discriminatori a danno degli immigrati nel mercato della locazione. La diffusione del fenomeno è stata confermata anche da un'indagine effettuata nel 2003 dall'Appc (Associazione piccoli proprietari di case) in dodici città italiane su un campione di 10.000 locatari, il 57% dei quali si è detto contrario a dare in affitto la propria abitazione a persone straniere²⁰.

È evidente come tali atteggiamenti discriminatori concorrano a relegare gli immigrati nei segmenti inferiori dello stock abitativo, favorendo la diffusione di situazioni di disagio, se non di vera e propria esclusione abitativa. L'espulsione degli stranieri dal mercato della locazione può però anche spingerli ad imboccare un'altra via, quella dell'acquisto della casa.

3. L'acquisto di case: un'integrazione abitativa di successo?

L'acquisto della casa è un fenomeno che negli ultimi anni ha conosciuto una forte diffusione tra gli immigrati²¹. Abbiamo visto che il Censis [2006] stima una percentuale di proprietari tra gli stranieri intorno al 12% e la Fondazione Ismu [Menonna 2006] all'11%. Il dato che più colpisce, però, è quello relativo alla percentuale di acquisti conclusi dagli immigrati sul totale delle compravendite, pari al 17,5% nel 2007 e, si prevede, al 16,0% nel 2008²² [Scenari Immobiliari 2008], ossia quasi tre volte superiore all'incidenza degli stranieri sull'intera popolazione.

TAB. 3. *Compravendite concluse da immigrati (valori percentuali)*

Anno	Incidenza compravendite sul totale di mercato	Incidenza fatturato sul totale di mercato
2006	16,4	15,3
2007	17,5	16,2
2008 ^a	16,0	14,4

Note: ^a previsione a dicembre 2008.

Fonte: Scenari Immobiliari [2008].

Negli ultimi due anni, però, con la maggiore difficoltà ad ottenere mutui a copertura totale del valore dell'immobile (a seguito della crisi internazionale dei mutui sub-prime e dell'accresciuta incidenza delle rate mensili sul reddito per la crescita dei tassi di interesse), la corsa verso l'acquisto ha subito un brusco rallentamento: se già nel 2007 le

¹⁹ Gli stranieri sono stati scelti tra le sei provenienze più presenti a Torino (Albania, Marocco, Nigeria, Perù, Romania, Somalia), dei due sessi e con cinque profili personali ed occupazionali diversi. Lo straniero telefonava sempre per primo e, a fronte di una risposta negativa, l'italiano effettuava una telefonata di controllo per verificare se l'alloggio non fosse realmente più disponibile.

²⁰ L'indagine è disponibile su www.appc.it.

²¹ Nel periodo 2004-2007 le compravendite immobiliari che hanno avuto come acquirente uno straniero immigrato sono aumentate del 22,7% [Scenari Immobiliari 2008].

²² Quella di Scenari Immobiliari è un'indagine effettuata attraverso interviste telefoniche centralizzate con sistema Cati che ha coinvolto 790 agenzie immobiliari distribuite su tutto il territorio nazionale. Le agenzie sono state selezionate attraverso un campionamento a due stadi: al primo stadio si sono selezionati i 27 capoluoghi di provincia con la maggiore incidenza di stranieri sui residenti in base del Bilancio demografico Istat 2005; al secondo stadio si sono selezionate le agenzie immobiliari tramite scelta casuale dall'elenco delle Pagine Gialle.

compravendite concluse da immigrati sono aumentate appena del 3% contro il 12,9% dell'anno precedente, nel 2008 sembra si registrerà addirittura un calo dell'11,1%.

TAB. 4. *Compravendite totali e compravendite concluse da immigrati (valori assoluti)*

Anno	Totale compravendite	Compravendite con immigrati
2006	800.000	131.000
2007	770.000	135.000
2008 ^a	750.000	120.000

Note: ^a previsione a dicembre 2008.

Fonte: Scenari Immobiliari [2008].

Al di là degli andamenti del mercato, la proprietà della casa pare comunque destinata a diffondersi tra gli stranieri. Questo fenomeno può certamente essere ritenuto un indicatore positivo di integrazione, dal momento che presuppone una certa stabilità lavorativa e reddituale e la volontà di rimanere in Italia per un periodo di tempo piuttosto lungo, se non in maniera definitiva. Alcuni dati suggeriscono però che questo percorso non è privo di criticità, come messo in luce da una recente indagine condotta da Fieri [Zincone 2009].

In primo luogo, per una quota non trascurabile di stranieri l'acquisto della casa pare essere l'unica via percorribile per ottenere un'abitazione adeguata a fronte della crescente onerosità degli affitti e della diffusa diffidenza dei locatori a cui si è accennato sopra [Granata, Lanzani e Novak 2005; Ponzo 2009; Agustoni 2007]. In base all'indagine condotta da Scenari Immobiliari [2008], infatti, a spingere gli stranieri verso questa soluzione²³ sono soprattutto i canoni di locazione elevati e la difficoltà a trovare proprietari disposti ad affittare loro una casa (65%); seguono a distanza la possibilità di ottenere un mutuo dalle banche (35%), il ricongiungimento familiare (18%) e l'aspirazione al miglioramento abitativo (15%)²⁴.

Gli immigrati che divengono proprietari, poi, benché vivano in condizioni abitative migliori di coloro che restano in affitto [Barban e Dalla Zuanna 2008], si collocano nei segmenti inferiori del mercato immobiliare. Sebbene la spesa media continui a salire, gli stranieri acquistano alloggi di dimensioni sempre più ridotte e in peggiori condizioni, nel tentativo di compensare almeno parzialmente l'aumento dei prezzi: dal 2005 al 2007 la superficie media è passata da 58 a 51 metri quadri, mentre le case nuove rappresentano appena l'11,2% degli acquisti nel 2007 e scenderanno probabilmente al 9% nel corso del 2008 [Scenari Immobiliari 2008].

L'elevato numero di compravendite concluse da stranieri sembra non si possa nemmeno assumere come indicatore di un'accresciuta capacità di risparmio da parte degli immigrati [Agustoni 2007], dal momento che i due terzi degli acquirenti stranieri fanno ricorso a mutui a copertura totale del valore dell'immobile e il restante terzo chiede comunque coperture molto elevate [Scenari Immobiliari 2005 e 2007]. L'aumento dei proprietari stranieri registrato negli ultimi anni, in effetti, pare sia stato reso possibile proprio dalla possibilità di acquistare casa anche in mancanza di capitale di partenza, oltre

²³ Questo risultato va letto con una certa cautela dal momento che, a differenza degli altri dati relativi alle compravendite raccolti in modo sistematico dalle agenzie immobiliari interpellate da Scenari Immobiliari, le motivazioni dell'acquisto sono state riportate da queste ultime in base a quanto è stato loro comunicato spontaneamente dai clienti stranieri. Si segnala inoltre che le agenzie intervistate potevano indicare più di una ragione di acquisto, motivo per cui la somma delle percentuali è superiore a 100.

²⁴ Per gli italiani, invece, il miglioramento abitativo conta per un 33% e il matrimonio/convivenza per un 20% (Scenari Immobiliari 2007).

che dalla diminuzione dei tassi di interesse e dall'allungamento dei tempi di rimborso²⁵ [Caritas-Migrantes 2005; Granata, Lanzani e Novak 2005]. La maggior fragilità economica dei proprietari immigrati rispetto ai nazionali è confermata dai dati della Banca d'Italia [2008] dai quali risulta che alla fine del 2007, a seguito dell'innalzamento del costo del denaro, la frequenza di ritardi nei pagamenti e il tasso di sofferenza erano decisamente più elevati nel caso di mutui concessi a individui nati in paesi extra UE (considerando l'UE a 25 paesi)²⁶. Le limitate capacità di risparmio di molti acquirenti stranieri sembrano quindi esporli a maggiori difficoltà economiche e a un più elevato rischio di insolvenza, soprattutto in caso di aumento della rata mensile. Nondimeno, l'acquisto dell'abitazione può essere ritenuto un indicatore di una buona stabilità socio-economica, poiché questa rappresenta una condizione indispensabile per accendere un mutuo [Ponzo 2009].

4. Le disparità abitative interne alla popolazione immigrata

Abbiamo visto come gli immigrati presentino una molteplicità di situazioni abitative tra loro piuttosto differenti. Proviamo ora ad individuare i principali fattori responsabili di tale eterogeneità.

La rilevanza dello *status giuridico* nel disegnare i percorsi di inserimento abitativo è stata accennata sopra, quando abbiamo visto come l'irregolarità della presenza sia uno dei principali fattori che concorrono a determinare l'esclusione dal bene casa²⁷ [Tosi 2004].

Altrettanta influenza sul livello di integrazione abitativa è attribuita in genere all'*anzianità migratoria*. L'incidenza delle sistemazioni provvisorie è più elevata tra i migranti giunti in Italia di recente e diminuisce mano a mano che la data di arrivo si sposta indietro nel tempo; al contrario, le sistemazioni in affitto o in casa di proprietà soli o con i familiari mostrano un andamento inverso [Menonna 2006; Barban e Dalla Zuanna 2008; Iref-Patronato Acli 2006]. Se, da una parte, si tratta di un fenomeno fisiologico nella misura in cui la stabilizzazione abitativa fa seguito al radicamento in Italia, dall'altra, come si è segnalato in precedenza, la diversa anzianità migratoria può nascondere differenze sia nelle caratteristiche delle coorti migratorie, sia nelle condizioni di arrivo, accentuando le disparità dovute alla sola durata della permanenza in Italia.

In base all'indagine condotta dalla Fondazione Ismu citata sopra, le condizioni abitative degli stranieri dipenderebbero però dall'*area geografica* di residenza ancor più che dall'*anzianità migratoria*²⁸. In effetti, la più alta incidenza di case di proprietà si registra nelle province settentrionali (11,8% contro il 3,4% del Mezzogiorno)²⁹, mentre le situazioni abitative peggiori sono più diffuse nel Mezzogiorno (17,9% contro l'11,3 del Centro-

²⁵ Per un'analisi delle strategie adottate dagli istituti di credito nei confronti degli immigrati si veda Rhi-Sausi e Zappi [2006].

²⁶ Dall'analisi effettuata dalla Banca d'Italia sui mutui concessi tra il 2004 e il 2007 risulta che, alla fine del 2007, il tasso di ritardo nel pagamento (di 90 o più giorni) era complessivamente del 3,5% contro l'oltre 10% registrato nel caso dei mutui contratti da immigrati extra UE, mentre la percentuale di mutui in sofferenza era dello 0,63% contro l'1,95%.

²⁷ Le sistemazioni sul luogo di lavoro, per esempio, contano per un 10,9% tra gli irregolari contro l'8,7% tra i regolari non residenti e il 6,3% tra i residenti stranieri. Allo stesso modo, le sistemazioni precarie riguardano il 9,3% dei primi, contro il 4,8% dei secondi e lo 0,8% dei terzi. Per contro, l'affitto da soli o con familiari interessa il 22,5% degli irregolari, il 32,3% dei regolari non residenti e il 54,2% dei residenti [Menonna, Rimoldi e Terzera 2006].

²⁸ È noto che gli immigrati arrivati nel Meridione tendono, dopo un primo periodo di inserimento, a spostarsi al Centro-Nord in cerca di migliori condizioni di lavoro e di integrazione; pertanto, le differenze attribuite all'area di residenza potrebbero nascondere disparità dovute invece all'anzianità migratoria. Le disuguaglianze abitative rilevate a livello di area di residenza rimangono però rilevanti anche controllando l'anno di arrivo in Italia.

²⁹ In base alle stime di Scenari Immobiliari [2008], circa il 70% della compravendite si concentra nelle regioni del nord.

Nord³⁰) [Menonna 2006]. L'influenza del luogo di residenza sulla situazione abitativa degli immigrati è stata sottolineata anche da Barban e Dalla Zuanna [2008]³¹, i quali hanno evidenziato che laddove è più alto il tasso di sovraffollamento tra gli italiani, lo è anche tra gli stranieri, e quanto più la vicinanza residenziale con i parenti è elevata tra i primi, tanto più lo è tra i secondi. Questa convergenza di condizioni e scelte abitative tra autoctoni e immigrati che risiedono nello stesso territorio è stata ricondotta dai due autori sia alla condivisione degli stessi vincoli di contesto, sia a comportamenti di tipo imitativo.

Un altro importante elemento alla base delle diseguaglianze abitative registrate tra gli stranieri pare sia la *nazionalità*. A questa variabile, infatti, non sono solo associate specifiche caratteristiche e percorsi migratori, ma anche differenti strategie abitative (più o meno orientate all'utilizzo delle reti informali o al ricorso al sostegno pubblico) e diversi modelli familiari e di inserimento nel mercato del lavoro (impostati secondo uno schema *dual workers* o *male breadwinner*) che influenzano le capacità di spesa delle famiglie immigrate e, di conseguenza, la possibilità di accedere a sistemazioni abitative adeguate [Ponzo 2008].

In base all'elaborazione dei dati censuari effettuata dall'Istat [2005], a versare in situazioni peggiori sono in genere i cittadini dell'Africa, sia che si guardi all'incidenza del sovraffollamento grave (10,6% tra i cittadini provenienti dall'Africa settentrionale e il 9,0% tra quelli dell'Africa occidentale contro l'8% dell'Asia, il 5,9% dell'Europa centro-orientale e il 4,5% dell'America centro-meridionale), sia che si consideri la disponibilità di servizi nell'abitazione (dispone di riscaldamento l'87,1% dei cittadini originari dell'Africa orientale e l'89,9% di quelli dell'Africa settentrionale³², contro il 95,5% dell'Europa orientale e il 96,8% dell'America centro-meridionale). Allo stesso modo, l'analisi di Barban e Dalla Zuanna [2008] individua nei cittadini provenienti da Marocco e Tunisia gli immigrati che vivono nelle condizioni più critiche, dal momento che mostrano un alto tasso di sovraffollamento a fronte di un'incidenza limitata di proprietari e una prossimità residenziale ai parenti inferiore alla media.

La ricerca condotta dalla Fondazione Ismu conclude invece che a stare peggio sono gli immigrati provenienti dall'Europa dell'Est (in particolare da Ucraina, Moldavia e Romania), i quali fanno registrare la più alta percentuale di sistemazioni alloggiative sul luogo di lavoro³³ [Menonna 2006]. È probabile che questa situazione sia riconducibile a una minore anzianità migratoria rispetto ad altri gruppi immigrati e all'impiego di molte donne provenienti da quest'area come lavoratrici domestiche e di cura co-residenti. Anche in questo caso, però, i migranti provenienti dall'Africa, sia settentrionale che centro-meridionale, si posizionano subito dopo gli est-europei, trovandosi in una situazione abitativa peggiore rispetto ad asiatici e latino-americani³⁴.

³⁰ Dato ricavato sommando le percentuali relative alle sistemazioni in «strutture di accoglienza», sul «luogo di lavoro» e in altre «sistemazioni precarie».

³¹ I dati elaborati da Barban e Dalla Zuanna provengono dalla *survey* Italgem2 sugli studenti delle scuole medie residenti in 44 province italiane condotta durante l'anno scolastico 2005-2006 attraverso l'utilizzo di questionari autocompilati dagli alunni stessi. La *survey* comprendeva alcune domande sulla proprietà della casa, lo spazio a disposizione e la vicinanza residenziale ai parenti, considerata fonte di sostegno economico e non solo.

³² Particolarmente bassa è la percentuale registrata tra i cittadini originari della Tunisia, pari all'80,5%.

³³ Tuttavia, nel 2007, il 37% degli acquirenti stranieri è rappresentato da immigrati provenienti dall'Est Europa e, tra questi, il 30% è rumeno e il 23% albanese [Scenari Immobiliari 2008].

³⁴ Nel valutare i differenti risultati a cui è giunta la ricerca della Fondazione Ismu rispetto alle altre due citate, vanno considerati sia i differenti indicatori utilizzati (l'Istat fa riferimento al sovraffollamento e alla disponibilità di servizi nell'abitazione, l'Ismu al titolo di godimento dell'abitazione, Barban e Dalla Zuanna al sovraffollamento, al titolo di godimento dell'abitazione e alla vicinanza residenziale ai parenti), sia i diversi universi di riferimento (l'Istat si riferisce agli stranieri residenti, l'Ismu agli stranieri presenti, regolari e non, e Barban e Dalla Zuanna alle famiglie straniere con figli che frequentano le scuole medie, non necessariamente regolari). A fronte di tali differenze, possiamo concludere che l'indagine dell'Ismu è quella che tiene maggiormente conto delle diverse componenti della popolazione straniera considerando, a differenza dell'Istat, anche gli irregolari e, a differenza della ricerca di Barban e Dalla Zuanna, anche coloro che non hanno figli che frequentano le scuole medie non avendo magari nemmeno ancora (ri)costituito la famiglia

Le difficoltà abitative dei migranti dell’Africa registrate da queste indagini e, in particolare, quelle relative ai cittadini provenienti dal Nord Africa risultano piuttosto sorprendenti, se si tiene conto che i gruppi nazionali provenienti da quest’area sono tra le comunità di più vecchio insediamento in Italia. È peraltro possibile che, in alcuni casi, le variabili connesse alla nazionalità citate sopra abbiano un’influenza maggiore sui percorsi di accesso alla casa rispetto all’anzianità migratoria, ritenuta in genere uno dei principali fattori da cui dipende il livello di integrazione abitativa.

Questa breve illustrazione delle disuguaglianze abitative interne alla popolazione immigrata suggerisce che, se nell’analisi delle condizioni e dei percorsi abitativi si vuole tener conto anche degli stranieri, diviene importante introdurre variabili tradizionalmente non considerate nello studio della popolazione italiana quali, per esempio, l’anzianità migratoria e lo status giuridico. Parallelamente, il contributo delle indagini sull’accesso alla casa da parte degli stranieri è tanto maggiore quanto più la popolazione immigrata non viene trattata come un insieme omogeneo, ma viene analizzata anche in base alle variabili di norma utilizzate per individuare le disparità interne alla popolazione nazionale, quali area di residenza, modelli familiari e così via.

5. Conclusioni

Sulla base di quanto illustrato nei precedenti paragrafi, possiamo affermare che gli immigrati si trovano in una posizione di svantaggio nell’accesso all’abitazione rispetto ai nazionali. Le situazioni di esclusione e di disagio abitativo estremo riguardano però una porzione limitata della popolazione straniera e, nella grande maggioranza dei casi, interessano solamente le prime fasi del percorso migratorio. Gli stranieri, infatti, rispetto agli italiani che versano in condizioni simili, sembrano dotati di maggiori risorse personali e relazionali e risultano quindi più capaci di imboccare la via dell’integrazione abitativa in modo autonomo.

Le difficoltà abitative incontrate dagli immigrati non vanno però eccessivamente sottovalutate. Gli stranieri arrivati più di recente, essendo dotati di minori risorse personali rispetto a chi li ha preceduti, sembrano avere maggiori difficoltà di inserimento; ad aggravare la situazione hanno concorso poi la diminuzione dell’offerta di alloggi in affitto e il forte aumento dei canoni di locazione registrato negli ultimi anni. Infine, l’analisi delle disparità interne alla popolazione immigrata ha evidenziato come le difficoltà abitative possano in alcuni casi persistere nel tempo: se l’irregolarità della presenza e l’arrivo recente rappresentano elementi di svantaggio temporanei, le disuguaglianze legate all’area geografica di residenza e alla nazionalità sono dettate da fattori il cui effetto tende a prolungarsi ben oltre i primi anni di permanenza in Italia.

Alla luce di quanto detto, si pone la necessità di disporre di un quadro maggiormente organico sia a livello di conoscenza scientifica che di politiche abitative. Rispetto al primo punto, sarebbe opportuno sviluppare ricerche di carattere nazionale capaci ricostruire i percorsi abitativi e le disparità interne alla popolazione immigrata, sempre meno concepibile come un insieme omogeneo di individui. Anche a livello di *policies*, sarebbe auspicabile che le politiche abitative si mostrassero capaci di cogliere la varietà delle esigenze abitative che caratterizza la popolazione straniera, dotandosi di una strumentazione maggiormente complessa e diversificata. A tale scopo, potrebbe risultare

in Italia. È quindi riuscita a includere anche i flussi più recenti, composti sovente da persone sole e non ancora in possesso di regolari documenti di soggiorno, costituiti in buona parte da cittadini dell’Est Europa (al momento della rilevazione non ancora cittadini europei).

utile superare il grado di frammentazione territoriale e offrire una cornice normativa adeguata alle iniziative sviluppate a partire dagli anni Novanta, soprattutto nelle realtà locali del Centro-Nord, per favorire l'integrazione abitativa degli immigrati. Le azioni previste da questi programmi di intervento vanno dalle attività di informazione e orientamento all'accompagnamento sociale all'abitare, dall'intermediazione per la ricerca di una casa a quella per l'erogazione di un mutuo, dalla ristrutturazione e gestione di patrimonio abitativo dismesso all'autocostruzione e all'autoristrutturazione di nuove abitazioni, dalla costituzione di fondi di garanzia o di rotazione all'erogazione di prestiti [Censis 2005]. Tali iniziative si caratterizzano sia per la capacità di trovare forme e strumenti diversificati per rispondere al complesso dei bisogni abitativi, sia per il maggior orientamento all'*enabling* rispetto al *providing*, dal momento che sono nate per rispondere alle esigenze di soggetti dotati di risorse personali notevoli quali sono gli immigrati. Quest'ultima caratteristica, inoltre, potrebbe almeno in parte contribuire a contenere la competizione sulle risorse abitative pubbliche che di norma si genera tra italiani e stranieri e che, con l'aumento della domanda di case da parte di questi ultimi, rischia di accrescersi ulteriormente negli anni a venire.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Ambrosini, M.
2005 *Sociologia delle migrazioni*, Bologna, Il Mulino.
- Agustoni, A.
2006 *Abitare e insediarsi*, in *Undicesimo rapporto sulle migrazioni – 2005*, a cura di Fondazione Cariplo-Ismu, Milano, Franco Angeli, pp. 203-224.
2007 *Abitare e insediarsi*, in *Dodicesimo rapporto sulle migrazioni – 2006*, a cura di Fondazione Cariplo-Ismu, Milano, Franco Angeli, pp. 165-184.
2008 *Abitare e insediarsi*, in *Tredicesimo rapporto sulle migrazioni – 2007*, a cura di Fondazione Cariplo-Ismu, Milano, Franco Angeli, pp. 165-184.
- Banca d'Italia
2008 *Il rischio dei mutui alle famiglie in Italia: evidenza da un milione di contratti*, Questioni di Economia e Finanza, Occasional paper, ottobre.
- Barban, N. e Dalla Zuanna, G.
2008 *The residential choices of foreign families living in Italy*, paper presentato alla European Population Conference, Barcellona, 9-12 luglio.
- Bencini, C. e Cerretelli, S. (a cura di)
2004 *Rapporto alternativo 2004 - Italia*, Firenze, Enar - European network against racism e Cospe.
- Bernardotti, M.A. (a cura di)
2001 *Con la valigia accanto al letto. Immigrati e casa a Bologna*, Milano, Franco Angeli.
- Blangiardo, G.C.
2004 *Campionamento per centri nelle indagini sulla presenza straniera in Lombardia: una nota metodologica*, in Aa.Vv, Studi in ricordo di Marco Martini, Milano, Giuffrè.
- Carchedi, F. (a cura di)
2002 *Progetti oltre la frontiera. L'immigrazione straniera nelle regioni adriatiche: la ricerca*, Inte.mi.gra, disponibile su www.immigra.org/ricerche/intemigra/ricerca/
- Caritas-Migrantes (a cura di)
2001 *Immigrazione. Dossier statistico 2001*, Roma, Anterem.
2003 *Immigrazione. Dossier statistico 2003*, Roma, Anterem.
2004 *Immigrazione. Dossier statistico 2004*, Roma, Anterem.
2005 *Immigrazione. Dossier statistico 2005*, Roma, Anterem.
2007 *Immigrazione. Dossier statistico 2007*, Roma, Anterem.
- Cresme
2006 *La questione abitativa e il mercato casa in Italia 2006. Secondo rapporto annuale*, Roma, Cresme.
- Censis
2004 *La domanda abitativa negli anni 2000. Indagine sulla condizione abitativa delle famiglie italiane, sui segmenti di domanda debole e sugli strumenti finanziari per il rilancio dell'edilizia sociale*, Roma, Censis.
2005 *Attività di monitoraggio delle politiche abitative realizzate o in corso di realizzazione in favore degli immigrati nelle regioni del Centro Nord. Rapporto finale*, Roma, Censis.
2006 *Il futuro dell'immobiliare, Settimo Rapporto Censis Casa Monitor*, Roma, Censis.
- Comitato Oltre il razzismo
2000 *Rapporto finale – Casa, lavoro, istruzione: azioni per l'uguaglianza*, Torino, Comitato Oltre il razzismo.
- Commissione di indagine sull'esclusione sociale
2001 *Rapporto annuale sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale 2000*, Commissione di indagine sull'esclusione sociale, Dipartimento per gli Affari Sociali, Presidenza del Consiglio, Roma.
- Crosta, P., Mariotto, A. e Tosi, A

2000 *Immigrati, territorio e politiche urbane. Il caso italiano*, in *Dossier di ricerca per Migrazioni. Scenari per il XXI secolo*, Roma, Agenzia romana per la preparazione del Giubileo, vol. II, pp. 1219-1294.

Fio.psd

2002 *Immigrati e persone senza dimora. Rapporto nazionale 2002*, Genova, Fiopds.

Granata, E., Lanzani, A. e Novak, C.

2003 *Abitare e insediarsi*, in *Ottavo rapporto sulle migrazioni – 2002*, a cura di Fondazione Cariplo-Ismu, Milano, Franco Angeli, pp. 161-176.

2005 *Abitare e insediarsi*, in *Decimo rapporto sulle migrazioni – 2004*, a cura di Fondazione Cariplo-Ismu, Milano, Franco Angeli, pp. 183-198.

Iref-Patronato ACLI

2006 *Famiglie migranti. Primo rapporto nazionale sui processi di integrazione sociale delle famiglie immigrate in Italia*, Roma, Iref.

Istat

2005 *La situazione abitativa degli stranieri residenti in Italia*, in Istat, *Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari*, Istat, Roma, pp. 151-166.

Makno-Ministero dell'Interno

2007 *Una ricerca sociale sull'immigrazione. Indagine estensiva sugli immigrati. Sesto rapporto*, Milano, Makno.

Menonna, A.

2006 *Le condizioni abitative*, in *Il Mezzogiorno dopo la regolarizzazione. Immagini e problematiche dell'immigrazione*, a cura di G.C. Blangiardo e P. Farina, Milano, Franco Angeli, pp. 110-124.

Piselli, F.

1997 *Il network sociale nell'analisi dei movimenti migratori*, in «Studi Migrazione», n. 125, pp. 2-16.

Ponzo, I.

2002 *Rumeni a Torino e network analysis*, Tesi di laurea, Università di Torino, Facoltà di Scienze Politiche.

2008 *Insediarsi in città. L'accesso degli immigrati al mercato della casa a Torino*, rapporto di ricerca, Torino, Fieri.

2009 *L'acquisto di abitazioni da parte degli immigrati*, in *Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa*, a cura di G. Zincone, Bologna, Il Mulino, in corso di pubblicazione.

Rhi-Sausi, J.L. e Zappi, G. (a cura di)

2006 *La bancarizzazione dei "nuovi italiani". Strategie e prodotti delle banche per l'inclusione finanziaria*, ABI – CeSPI, Roma, Bancaria Editrice.

Ricci, R.

1997 *Povert  abilitativa in Italia, 1989-1993*. Roma, Commissione sulla Povert  e l'esclusione sociale in Italia.

Scenari Immobiliari

2005 *Acquisto di case in Italia da parte di immigrati nel 2004*, Roma, Scenari Immobiliari.

2007 *Osservatorio nazionale. Immigrati e casa. Rapporto 2007*, Roma, Scenari Immobiliari.

2008 *Gli immigrati e la casa. Rapporto 2008*, Roma, Scenari Immobiliari.

Tosi, A.

2001 *L'abitazione*, in *Secondo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, a cura di G. Zincone, Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, Bologna, Il Mulino, pp. 193-214.

2002 *Immigrati stranieri in Italia: dall'accoglienza alla casa*, European Observatory on Homeless, Bruxelles, Feantsa.

- 2004 *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Milano, Clup.
Zanfrini, L.
- 1996 *La ricerca sull'immigrazione in Italia. Gli sviluppi più recenti*, Quaderni Ismu 1/1997, Milano, Fondazione Cariplo-Ismu.
- 2002 *Il quadro delle ricerche sugli immigrati in Italia*, paper presentato all'Università «La Sapienza», 4 dicembre.
- Zincone, G. (a cura di)
- 2009 *Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa*, Bologna, Il Mulino, in corso di pubblicazione.