

# ACCESSO ALLA CASA: GUARDARE AI PIÙ VULNERABILI PER RIAFFERMARE UN DIRITTO DI TUTTI/E



I  
---  
U  
---  
A  
---  
V

Giovanna Marconi

Cattedra Unesco SSIM, Università Iuav di Venezia

**15/04/2024 – Seminario LA CASA è UN DIRITTO?**



*\*su "l'inclusione sociale e spaziale dei Migranti Internazionali – Politiche e Pratiche Urbane"*

# RICERCHE RECENTI



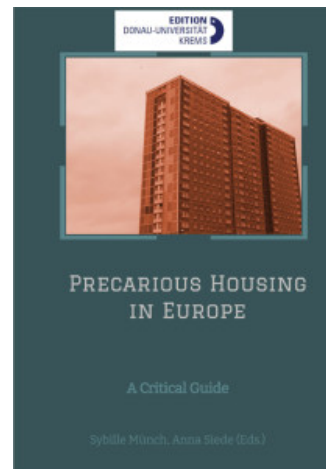
I  
U  
A  
V



Precarious Housing in Europe.  
Pushing for innovation in higher education.



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union



**CHAPT. 4**  
**Migrants' Right to**  
**Adequate Housing:**  
**Barriers, Policies and**  
**Practices**

15.04.24 > LA CASA È UN DIRITTO?



**EUROPEAN UNION**  
**Asylum, Migration**  
**and Integration Fund**





# IL DIRITTO ALLA CASA (e alla non discriminazione)

Principio di fondo: ogni individuo dovrebbe avere un alloggio e riparo adeguati

## 1948 > Dichiarazione universale dei diritti dell'Uomo (UN)

*«ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia **con particolare riguardo** all'alimentazione, al vestiario, **all'abitazione**, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari» (art. 25)*



# IL DIRITTO ALLA CASA (e alla non discriminazione)

Principio di fondo: ogni individuo dovrebbe avere un alloggio e riparo adeguati

**1966 > Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali (UN)** (in vigore per l'Italia dal 1978)

*«Gli Stati Parti del presente Patto riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la sua famiglia, che includa alimentazione, vestiario, ed **alloggio adeguati**, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita. Gli Stati Parti prenderanno misure idonee ad assicurare l'attuazione di questo diritto» (art. 11)*



# IL DIRITTO ALLA CASA (e alla non discriminazione)

Principio di fondo: ogni individuo dovrebbe avere un alloggio e riparo adeguati

## 1991 > Comitato ONU sui Diritti Economici Sociali e Culturali

Descrive 7 elementi fondamentali dell'*housing right*:

- *Garanzia di godimento (Legal Security of Tenure)*
- *Possibilità di accesso a servizi, materiali, agevolazioni ed infrastrutture (Availability of Services, Materials, Facilities and Infrastructures)*
- *Accessibilità economica (Affordability)*
- *Abitabilità (Habitability)*
- *Facilità di accesso (Accessibility)*
- *Collocazione (Location)*
- *Adeguatezza culturale (Cultural Adequacy)*



# IL DIRITTO ALLA CASA (e alla non discriminazione)

Principio di fondo: ogni individuo dovrebbe avere un alloggio e riparo adeguati

## 1996 > Carta Sociale Europea (riveduta) (CoE)

«*Tutte le persone hanno diritto all'abitazione*» (Parte I, punto 31)

diritto ribadito più volte per gruppi vulnerabili (*disabili, migranti, anziani, famiglie*)

### *Art. 31. Diritto all'abitazione*

*Per garantire l'effettivo esercizio del diritto all'abitazione, le Parti s'impegnano a prendere misure destinate a:*

- 1 - favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente;*
- 2 - prevenire e ridurre lo status di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente;*
- 3 - rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti.*

# NON SOLO UN TETTO SOPRA LA TESTA



I  
U  
A  
V

**CASA** > risorsa fondamentale anche per integrazione sociale



- sviluppare senso di appartenenza ad un luogo e ad una società
- autonomia, riconoscimento, benessere (Sentirsi a casa)
- Protezione e libertà di esprimere la propria identità

*(Boccagni; Muñoz; Darling; et. al)*

... tanto che:

## INDICE DEPRIVAZIONE MATERIALE E SOCIALE (EUROSTAT)

(almeno 3, o se grave 4 di) 9 aspetti = non potersi permettere:

- un pasto a base di carne o proteine ogni 2 giorni (1)
- una vacanza di almeno una settimana fuori casa durante l'anno (2)
- di pagare le bollette, l'affitto o il mutuo, di riscaldare adeguatamente la propria casa (3,4,5)
- di affrontare spese impreviste e di avere certi beni durevoli, come telefono, televisore, lavatrice e automobile (6,7,8,9)

# NON SOLO UN TETTO SOPRA LA TESTA



I  
U  
A  
V

**CASA** > risorsa fondamentale anche per integrazione sociale



- sviluppare senso di appartenenza ad un luogo e ad una società
- autonomia, riconoscimento, benessere (Sentirsi a casa)
- Protezione e libertà di esprimere la propria identità

*(Boccagni; Muñoz; Darling; et. al)*

... tanto che:

## **GRAVE DEPRIVAZIONE ABITATIVA (EUROSTAT)**

persone che, oltre a vivere in abitazioni sovraffollate, presentano almeno uno di 4 problemi:

- la mancanza di un gabinetto interno,
- mancanza di una doccia o vasca,
- la presenza di finestre, porte, tetti, pavimenti danneggiati o di umidità
- problemi di scarsa luminosità nella casa



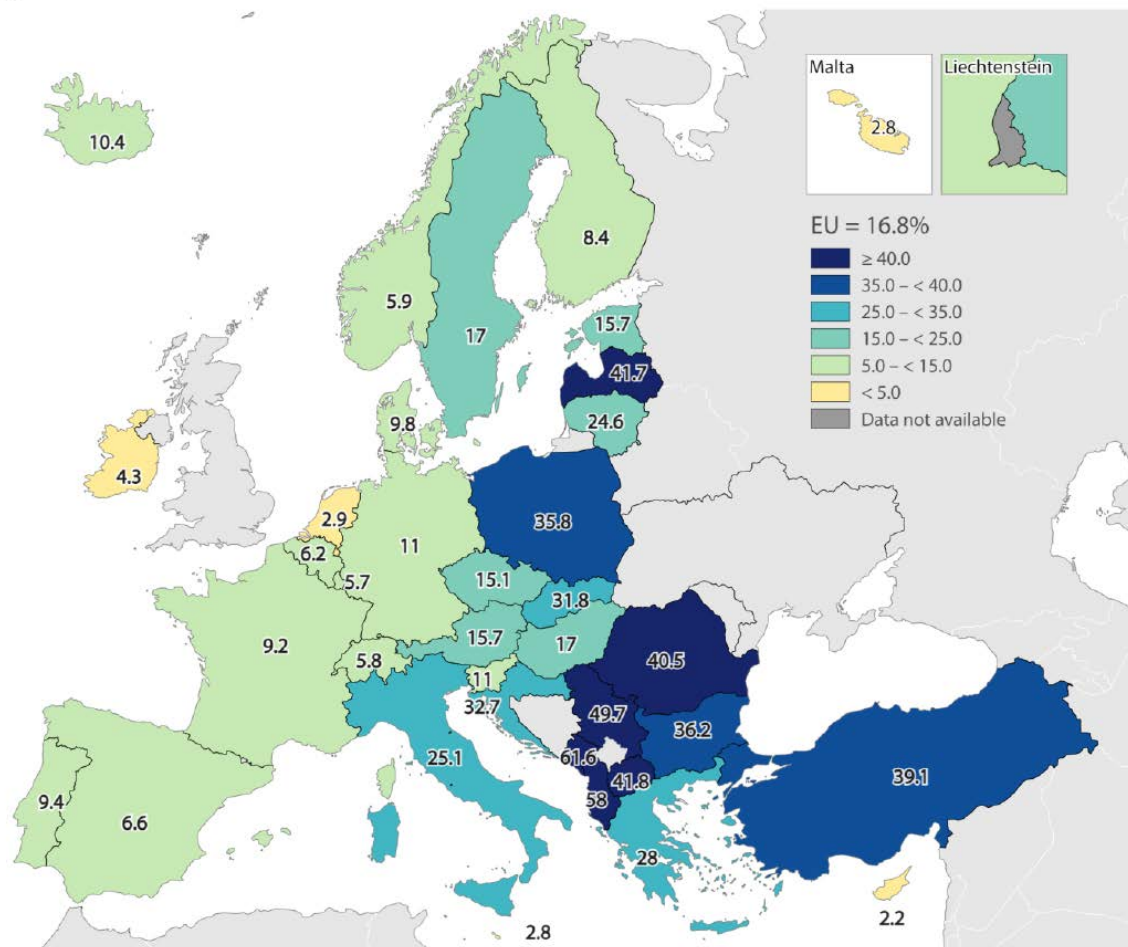
# PRECARIETÀ ABITATIVA IN EUROPA



I  
U  
A  
V

## Nel 2022, rispetto a popolazione UE

- 16,8% viveva in condizioni di sovraffollamento (25,1% in Italia)



Albania and Türkiye: 2021 data. North Macedonia: 2020 data. Iceland: 2018 data.  
Source: Eurostat (ilc\_lvho05a)

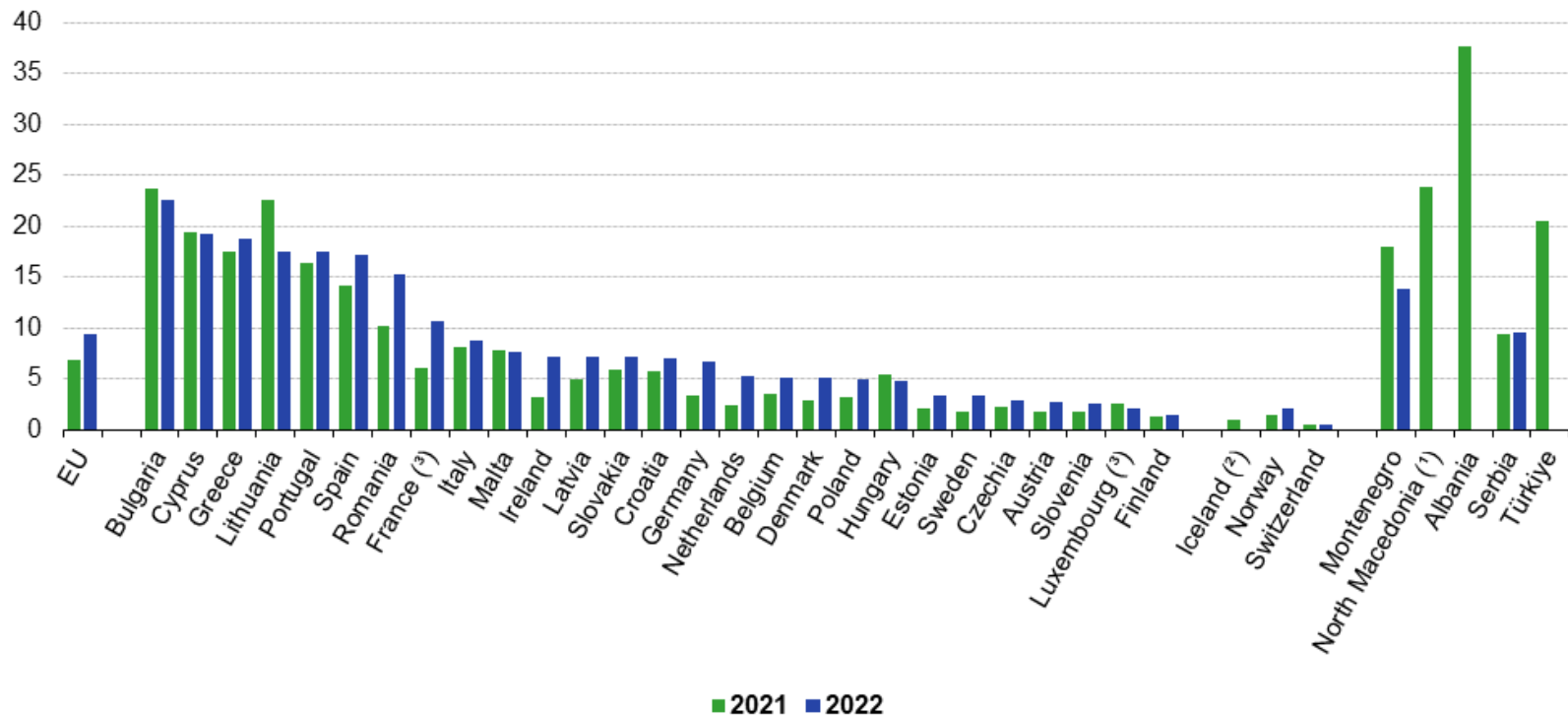
Administrative boundaries: © EuroGeographics © UN-FAO © Turkstat  
Cartography: Eurostat - IMAGE, 01/2024

# PRECARIETÀ ABITATIVA IN EUROPA



## Nel 2022, rispetto a popolazione UE

- 16,8% viveva in condizioni di sovraffollamento (25,1% in Italia)
- Il tasso di persone non in grado di mantenere le proprie abitazioni adeguatamente calde è passata dal 6,9% (2021) al 9,3% (in Italia da 8,1% a 8,8%)



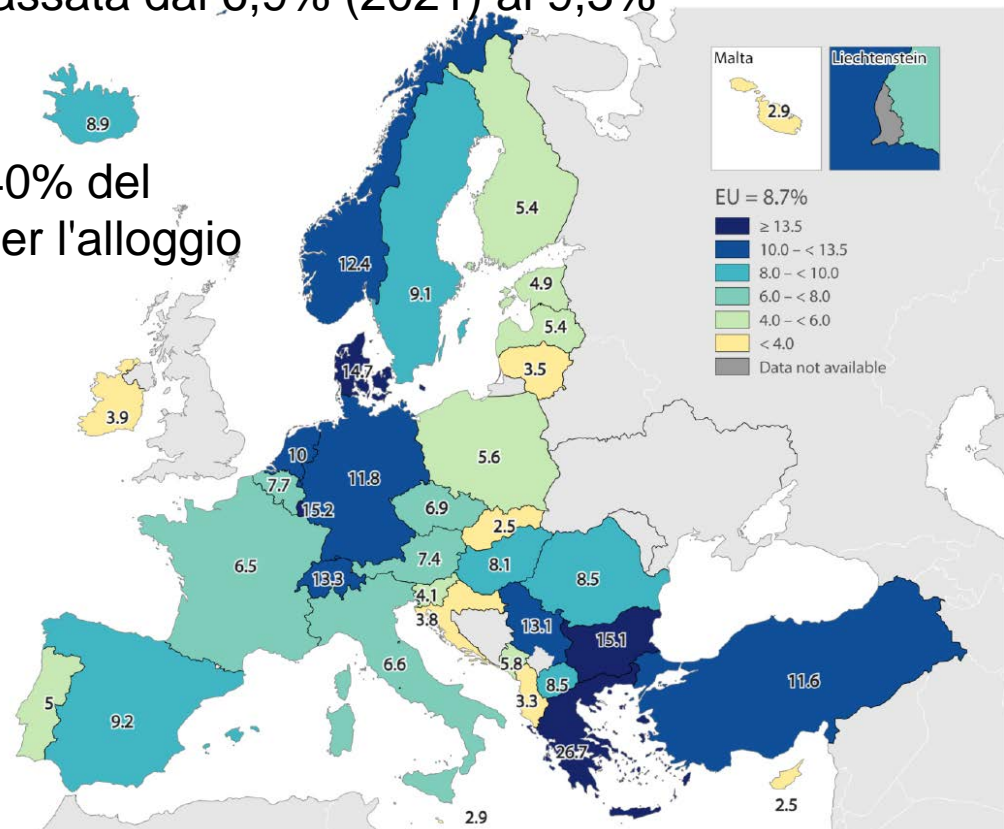
# PRECARIETÀ ABITATIVA IN EUROPA



I  
U  
A  
V

## Nel 2022, rispetto a popolazione UE

- 16,8% viveva in condizioni di sovraffollamento (25,1% in Italia)
- Il tasso di persone non in grado di mantenere le proprie abitazioni adeguatamente calde è passata dal 6,9% (2021) al 9,3% (in Italia da 8,1% a 8,8%)
- L'8,7% ha speso più del 40% del proprio reddito familiare per l'alloggio (in Italia, il 6,6%)



Albania and Türkiye: 2021 data. North Macedonia: 2020 data. Iceland: 2018 data.  
Source: Eurostat (ilc\_lvho07a)

Administrative boundaries: © EuroGeographics © UN-FAO © Turkstat  
Cartography: Eurostat - IMAGE, 01/2024

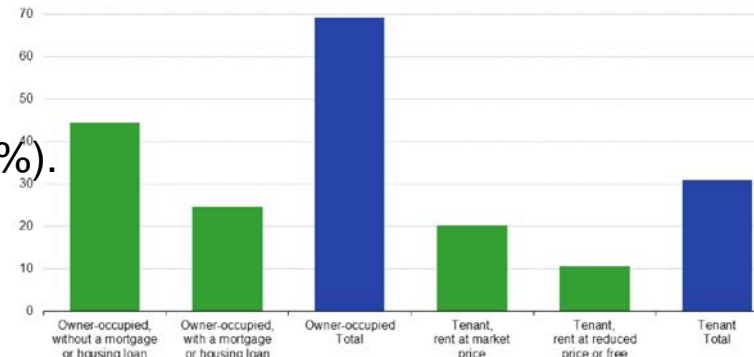
# PRECARIETÀ ABITATIVA IN EUROPA



I  
U  
A  
V

## Nel 2022, rispetto a popolazione UE

- 16,8% viveva in condizioni di sovraffollamento (25,1% in Italia)
- Il tasso di persone non in grado di mantenere le proprie abitazioni adeguatamente calde è passata dal 6,9% (2021) al 9,3% (in Italia da 8,1% a 8,8%)
- L'8,7% ha speso più del 40% del proprio reddito familiare per l'alloggio (in Italia, il 6,6%)
- Il 69,1% viveva in case di proprietà (IT=74,3%)  
di cui 24,7% con ipoteca o mutuo (IT=14,6%).
- il 30,9% in alloggi in affitto (IT=25,7%).  
di cui: 20,2% costo mercato (IT 16,7%)  
10,7% canone ridotto o gratuito (IT=9,1%)



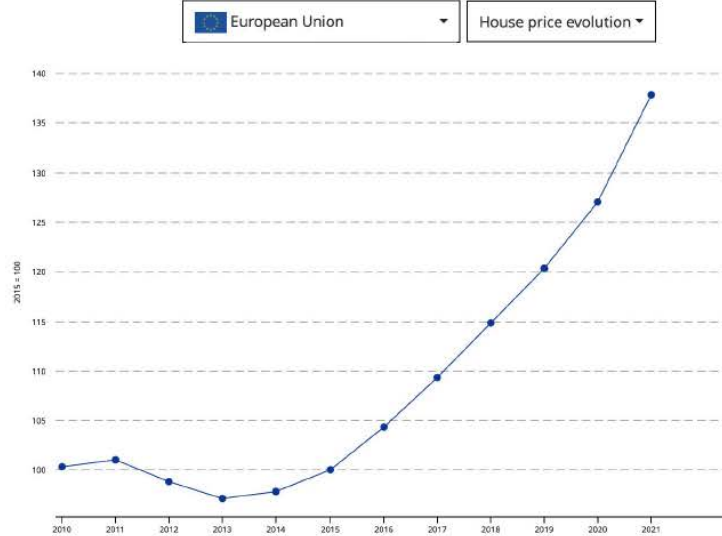
# PRECARIETÀ ABITATIVA IN EUROPA



I  
U  
A  
V

### House price evolution

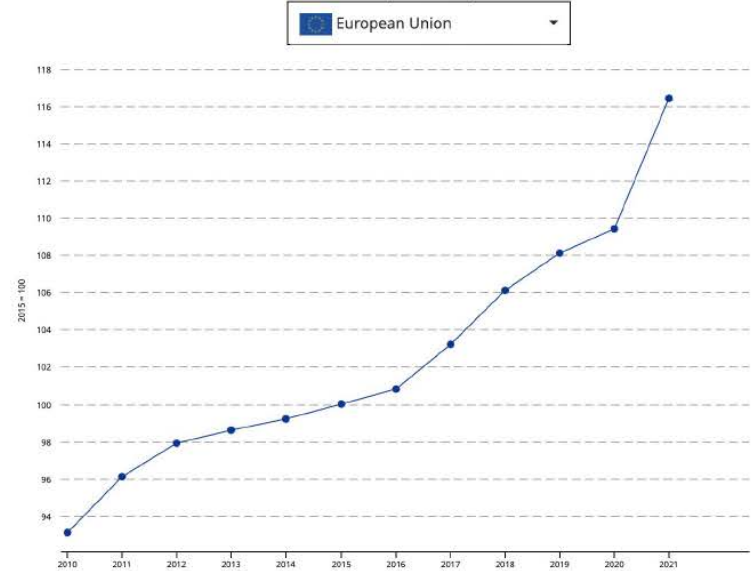
(2015 = 100)



Data not available for Greece.  
Source: Eurostat - [access to dataset](#)

### Construction producer prices for new residential buildings

(2015 = 100)



Source: Eurostat - [access to dataset](#)

### House prices and rents, EU

Index levels (2010 = 100), Q1 2010 - Q2 2023



15.04.24 > LA CASA È UN DIRITTO?



# VULNERABILITÀ ABITATIVA

## **SOGGETTI E GRUPPI POTENZIALMENTE PIÙ VULNERABILI**

- Genere (es: madri sole, padri separati)
- Età (Minori, Anziani, Giovani inclusi Studenti, giovani coppie etc.)
- Disabilità
- Soggetti etnicamente connotati
- Classe media impoverita (fascia grigia)

## **CIRCOSTANZE E CONDIZIONI DI VULNERABILITÀ**

- rifugiati, richiedenti asilo, migranti irregolari (status)
- vittime di violenza e schiavitù contemporanea
- insicurezza finanziaria, indebitamento
- Precarietà lavorativa, disoccupazione, working poverty
- Percorsi individuali e cambiamenti familiari, spese impreviste
- persone in uscita dal sistema penale e cura
- dipendenze
- senza dimora
- disabilità fisica e/o mentale
- aging
- et al.



# FATTORI CHE ALIMENTANO EMERGENZA ABITATIVA

---



I  
U  
A  
V

Assenza di adeguate politiche abitative

Limiti nel sistema di welfare e inadeguatezza delle politiche sociali

Inadeguatezza del sistema alloggio pubblico e privatizzazione

Inadeguatezza garanzie per i proprietari

Deregolamentazione del mercato abitativo

Mercificazione del bene casa (pretesa di redditività elevata)

Air-bnbification (affitti brevi)

discriminazione (anche istituzionale) vs i più vulnerabili

## **EFFETTI SUI TERRITORI**

Case vuote | non disponibili

Gentrification, Abandonment & Displacement

Segregazione/Polarizzazione socio-spaziale

Morosità (anche incolpevoli), sfratti

Senza dimora / soluzioni informali

# NON C'È CASA PER TUTTI? ... DISCREPANZE



I  
U  
A  
V

(Dati Nomisma, Federcasa, Unione Inquilini, idealista)

## DOMANDA

700mila richieste di appartamenti in affitto, nel privato

650mila famiglie in attesa di case popolari nelle graduatorie comunali

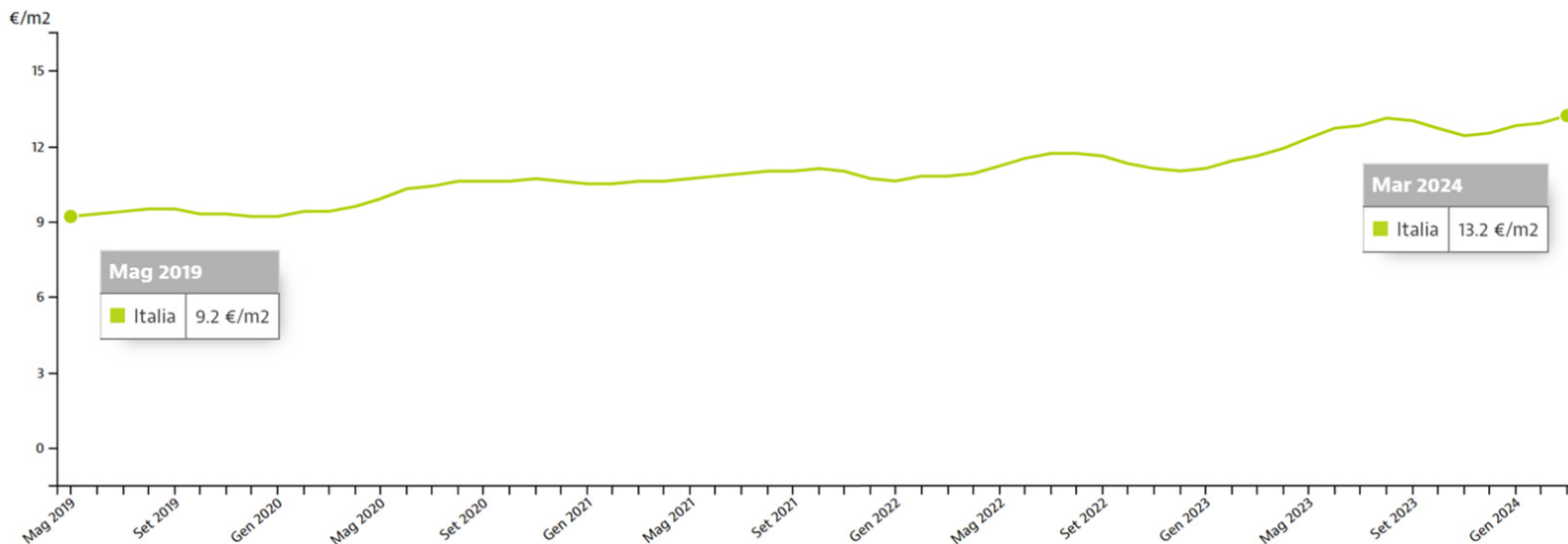
versus

## OFFERTA

11% delle abitazioni private non viene utilizzato o non viene concesso in affitto

7% del patrimonio ERP (= 55mila abitazioni) sfitto

Il mercato degli affitti non è saturo ma bloccato | costi in costante aumento





# NON C'È CASA PER TUTTI? ... ERP IN VENETO



I  
U  
A  
V

## Patrimonio alloggi ERP in Veneto al 30.09.2020

(Dati Regione del Veneto)

	<i>numero alloggi</i>	<i>in %</i>
<b>tot. Alloggi ERP registrati</b>		
di cui:	<b>50.432</b>	
gestiti dalle ATER	38.892	77
gestiti dai comuni	11.540	23
condizione "normale"	48.611	96,39
condizione "mediocre"	1.239	2,46
condizione "scadente"	582	1,15
Assegnati	421.51	83,58
Assegnabili	1.815	3,60
sfitti per carenze manutentive	3.127	6,20
sfitti per ristrutturazione	1.576	3,13
Dismessi	758	1,50
occupati senza titolo	534	1,06
sfitti per piano vendita	415	0,82
Venduti	46	0,09
Prenotati	10	0,02

# NON C'È CASA PER TUTTI? ... ERP IN VENETO



I  
U  
A  
V

*Graduatorie definitive 2017 o in mancanza anno 2016*

(Dati Regione del Veneto)

<i>PROVINCIA</i>	<i>N. domande ammesse</i>	<i>N. domande con assegnazione</i>	<i>N. domande in attesa di assegnazione</i>	<i>% domande in attesa di assegnazione</i>
Belluno	331	49	282	85,20
Padova	2.910	286	2624	90,17
Rovigo	753	59	694	92,16
Treviso	1.537	137	1.400	91,09
Venezia*	4.701	254	4.447	94,60
Verona	1.774	87	1.687	95,10
Vicenza	2.742	99	2.643	96,39
TOT. REGIONALE	14.748	971	13.777	93,42

# NON C'È CASA PER TUTTI... A TREVISO?



I  
U  
A  
V

(Fonte: Comune di Treviso, su accesso atti consiglieria M. Buoso)

## STATO DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TV (a fine febbraio 2024)

	Numero	Assegnati	Sfitti	Motivazione
Alloggi totali	738	584	33	In attesa assegnazione bando ERP 2023 e bando EQUO CANONE pubblicato
			121	Da manutentare

+ Alloggi ATER a TV = 1267 (di cui 243 vuoti)

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PREVISTI/IN CORSO

**15 a S. Liberale** (P.I.N.Qu.A. fondi PNRR) di cui 7 del Comune e 8 di ATER

Budget:

c.a. 402mila + c.a. 2M per efficientamento energetico

**3 a B.go Cavour**

**1 in Via Carlo Alberto**

**+ 5 alloggi sfitti in ripristino** (in fase di rientro a seguito sfratti, cambio alloggio o morte del precedente inquilino)

**+ rifacimento marciapiede esterno via. S. Bona Nuova**

Budget:

c.a. 217mila

N. Domande su ultimo bando > circa 800

# NON C'È CASA PER TUTTI... A TREVISO?



I  
U  
A  
V

(Fonte: F. Gastaldi su dati ISTAT-Openpolis)

## I VUOTI\*

### PROVINCIA di TV

68.804 immobili residenziali (=16%) non utilizzato (sfitto e/o abbandonato)

### A TREVISO

5.861 (13%).... ma comuni di cintura tra 8 e 11%



### Vuoti in provincia

- 31% Valdobbiadene
- 47,5% Segusino
- 43,6% Revine Lago
- 42% Cison di Valmarino
- 38% Fregona
- 36% Miane
- 35% Tarzo
- 33% Sarmede
- 32% Cavaso del Tomba
- 31% Possagno



### AIR BnB IN CONTINUA CRESCITA

in provincia: c.a. 700

A TV: c.a. 300

(in centro da 100 a 200 € a notte)

\* Includono ERP (ATER e Comunali) da restaurare, unità utilizzate per affitti brevi, abitazioni all'asta, in degrado, da restaurare

# NON C'È CASA PER TUTTI... A TREVISO?

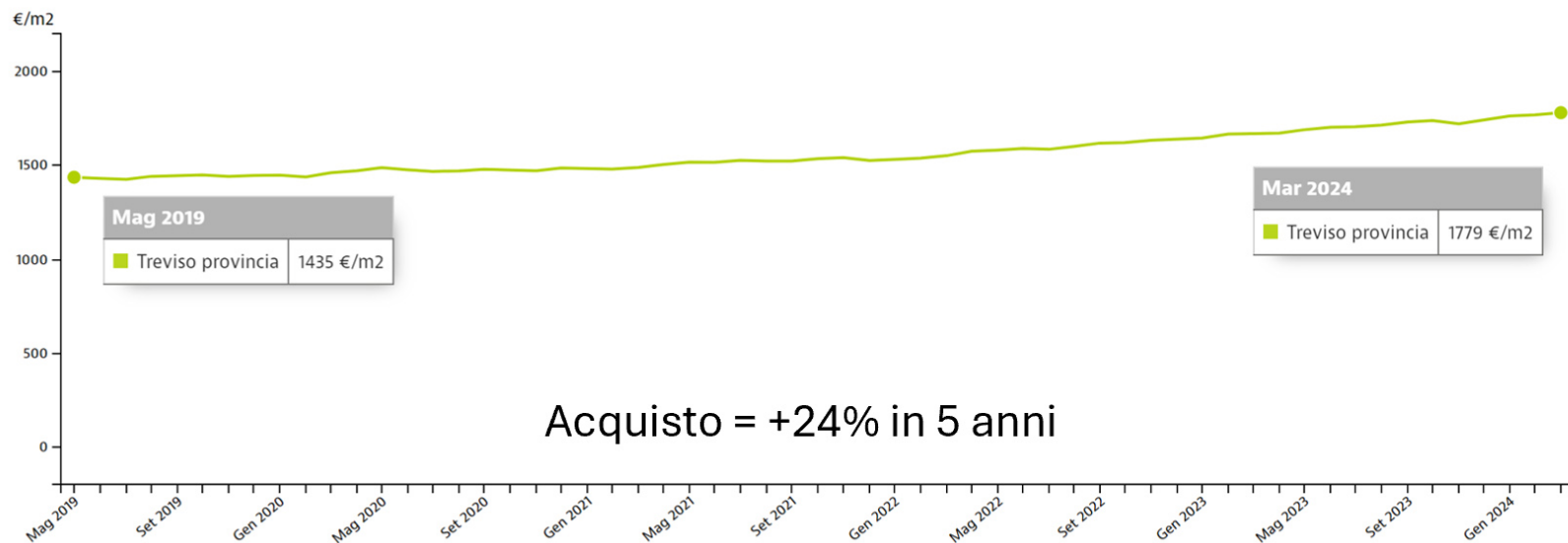
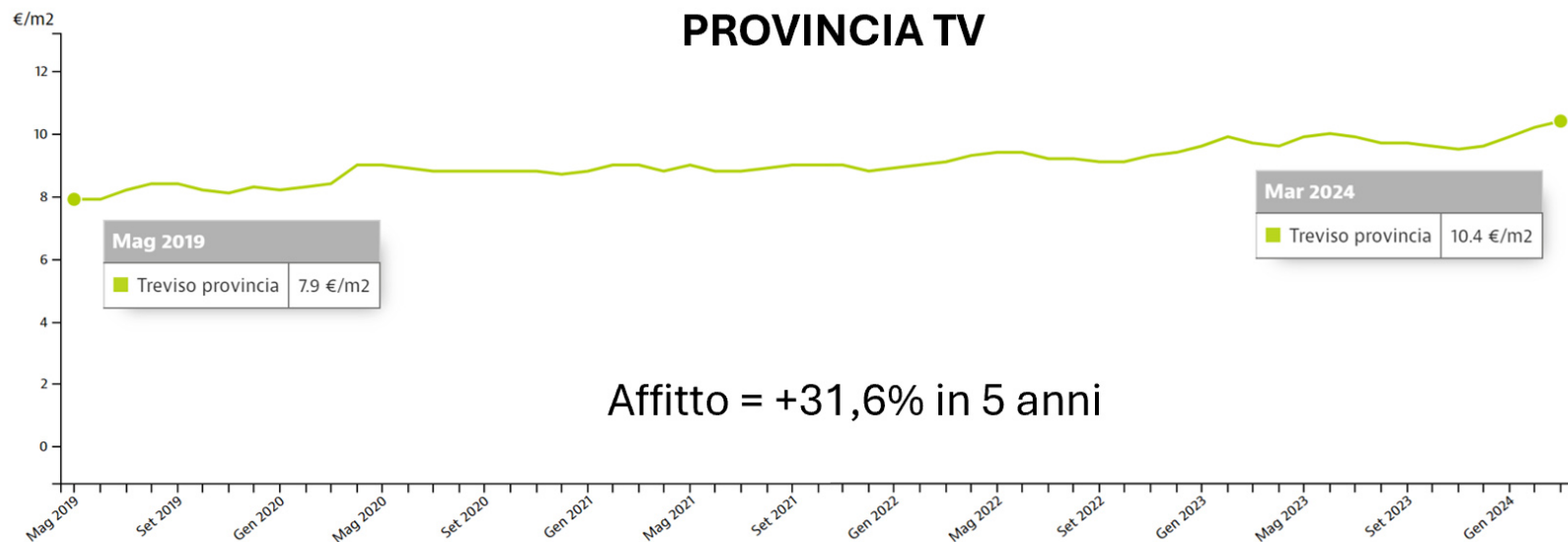


I  
C  
U  
A  
V

15.04.24 > LA CASA È UN DIRITTO?

## COSTO CASA (AFFITTO/ACQUISTO) IN CONTINUA CRESCITA

(Fonte: Idealista)



# NON C'È CASA PER TUTTI... A TREVISO?

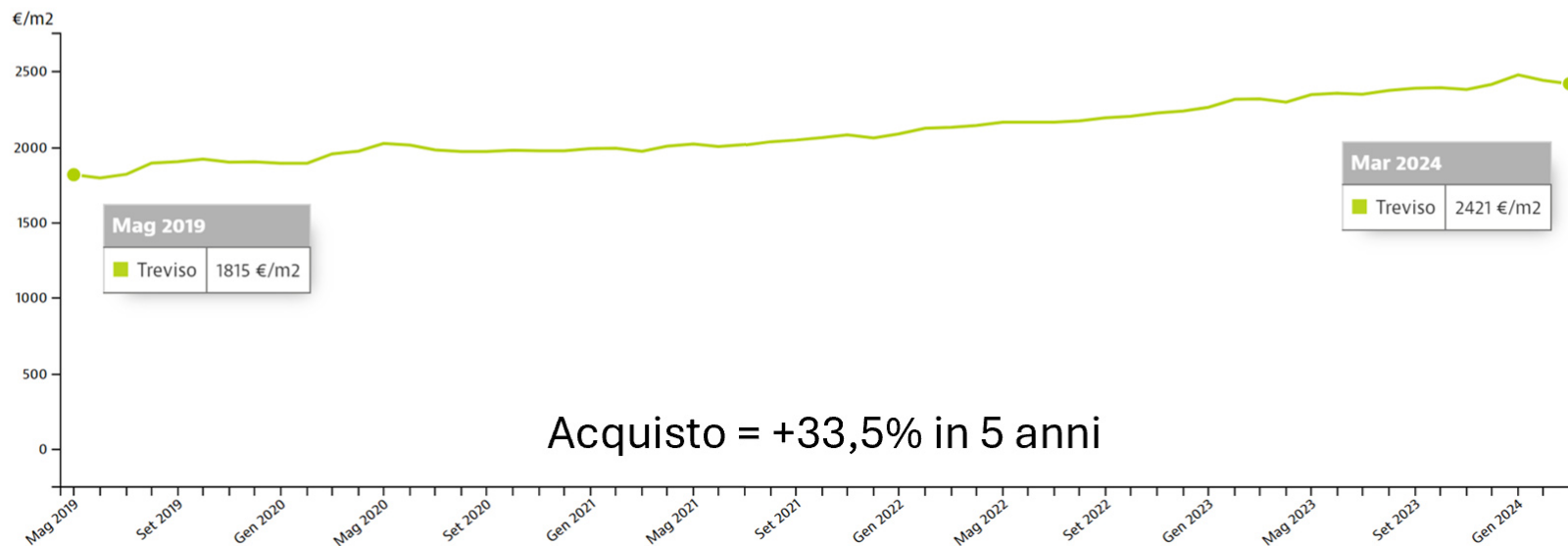
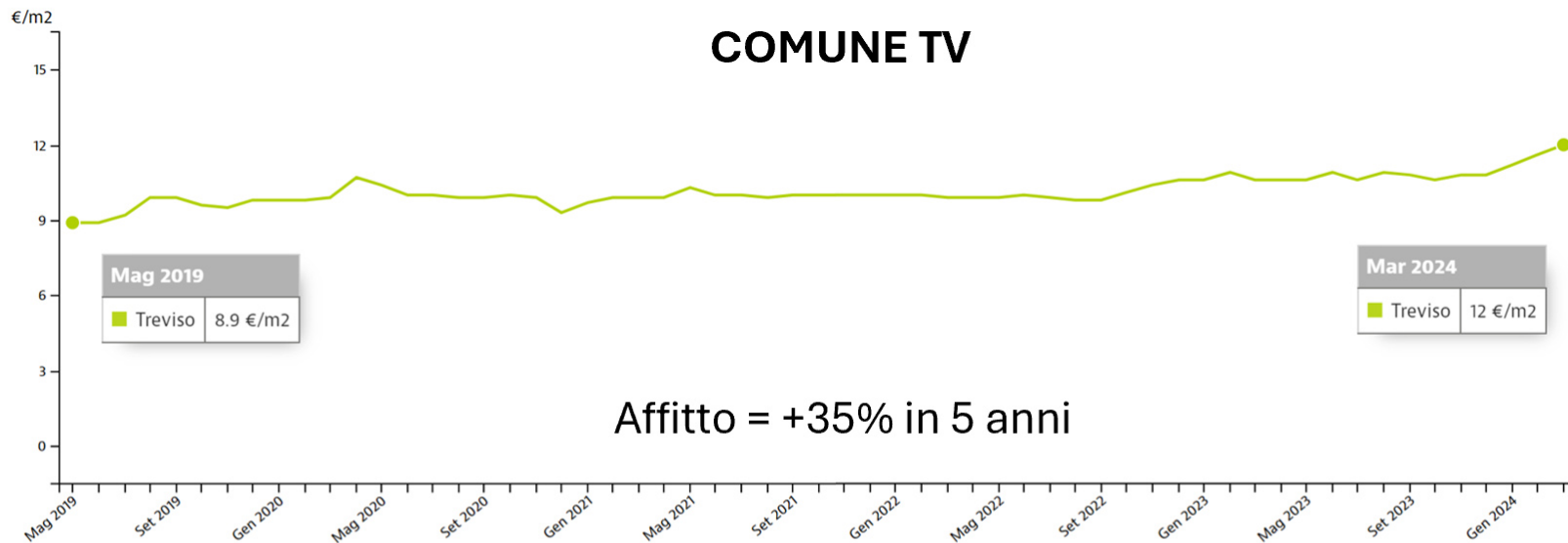


I  
U  
A  
V

15.04.24 > LA CASA È UN DIRITTO?

## COSTO CASA (AFFITTO/ACQUISTO) IN CONTINUA CRESCITA

(Fonte: Idealista)



# INIZIATIVE RECENTI A TREVISO



I  
G  
U  
A  
V

## SAN LIBERALE: IL PARCO ABITATO

(P.I.N.Qu.A. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare, fondi PNRR)

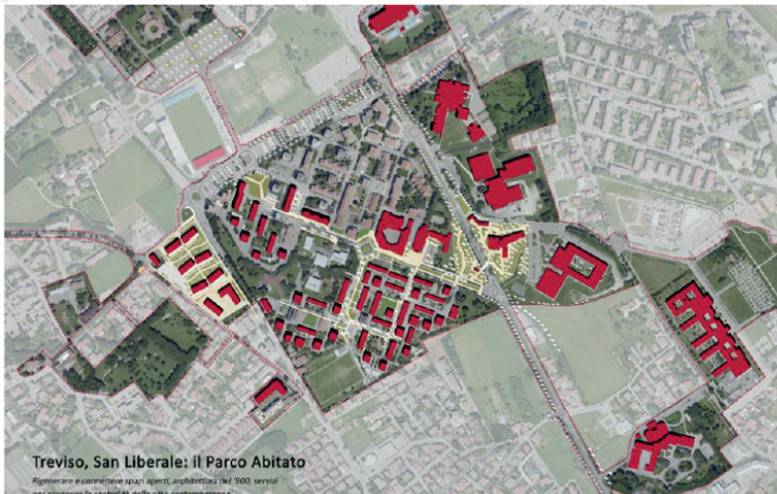
2,8 miliardi di Euro  
159 progetti finanziati (8 in Veneto)

15.000.000 €

programma articolato di interventi,  
che restituisce 205 alloggi ERS rigenerati, nuovi servizi e spazi aperti riqualificati

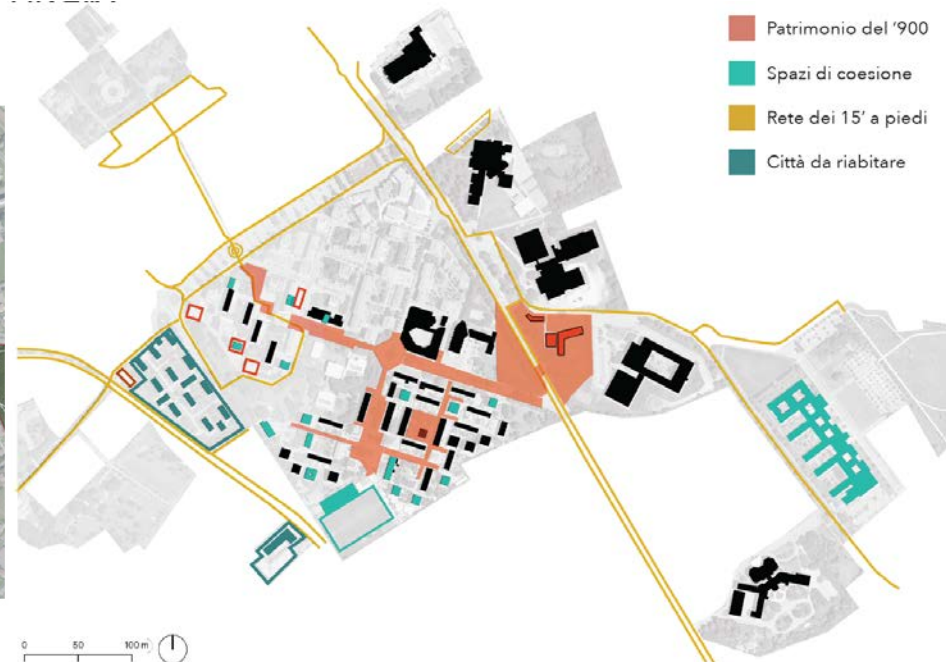
### AZIONI:

*Città da riabitare | Spazi di coesione | Rete dei 15 minuti a piedi | Architetture del ‘900.*



Treviso, San Liberale: il Parco Abitato

Rigenerare e connettere spazi aperti, architettura del '900, servizi per riscoprire la centralità, offrire città contemporanea



- Patrimonio del '900
- Spazi di coesione
- Rete dei 15' a piedi
- Città da riabitare

# INIZIATIVE RECENTI A TREVISO



I  
U  
A  
V

## FONDO DI SOSTEGNO ALL'ABITARE

(a cura dell'Associazione Comuni della Marca Trevigiana con finanziamento fondi Comunali in collaborazione con la Fondazione di Comunità Sinistra Piave\*)

Accordo per la per la Promozione di una Politica Unitaria sul Tema dell'Abitare nella Provincia di Treviso (firmato a nov. 2023)

- Modificata Legge Regionale > possibilità per i Comuni di utilizzare 2 alloggi per progettualità sociali (fuori da ERP)
- “Fondo di sostegno per l’accesso all’Abitare” > sostegno economico + accompagnamento all’abitare (tema garanzie)



\* sottoscritto da Provincia di Treviso, ATER di Treviso, Fondazione di Comunità Sinistra Piave, Cgil Treviso, Cisl Treviso Belluno, Uil Veneto Treviso, Camera di Commercio di Treviso Belluno/Dolomiti, Confcommercio Unione Provinciale di Treviso, Confartigianato Imprese Treviso, CNA Treviso, Casartigiani Treviso, Legacoop Veneto Treviso Belluno, Confcooperative Unione Interprovinciale Treviso e Belluno, Fondazione Caritas di Vittorio Veneto, Volontarinsieme Treviso



# CHE FARE?



## DATI DI FATTO:

- Precarietà abitativa non è «emergenza» ma FENOMENO STRUTTURALE e come tale andrebbe trattato
- Politiche per l'abitare da troppo tempo fuori dall'agenda politica nazionale (continuare a fare pressioni!)

Figura 6 - Spesa pubblica per Housing. Anni 2011-2020, percentuale del PIL



Fonte: Eurostat

Figura 7 - Spesa pubblica per Housing nei paesi europei. Anno 2020, percentuale del PIL



## DOMANDE APERTE:

- quali enti/attori? (necessità di lavorare in rete)
- quali scala di intervento? (Comunale, provinciale, regionale...?)
- quali governance multiscale? (relazioni tra diversi livelli di governo)
- quali modelli abitativi? (tante buone pratiche, da rendere mainstream)
- quale normativa e governo del territorio? (es: regole per BnB)



# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

---

I  
---  
U  
---  
A  
---  
V

**Giovanna Marconi**

marconi@iuav.it

**Cattedra Unesco SSIIM**

su L'Inclusione Sociale e Spaziale dei Migranti Internazionali:  
Politiche e pratiche Urbane

[www.unescochair-iuav.it](http://www.unescochair-iuav.it)