



**ASCI**  
Associazione  
per gli Studi Giuridici  
sull'Immigrazione



# la **CASA** dei rifugiati

GUIDA ALL'**AUTONOMIA ABITATIVA**  
dei titolari di protezione internazionale

**Febbraio 2021**

Foto in copertina

© UNHCR/Marko Mihaljević



Il raggiungimento dell'**autonomia abitativa** rappresenta per i rifugiati una tappa fondamentale nel loro percorso di integrazione, proprio perché costretti ad abbandonare gli affetti e la propria casa.

## IL CONTESTO

Dal punto di vista del diritto internazionale e sovranazionale il tema dell'alloggio riveste particolare importanza. La Convenzione sullo status dei rifugiati sancisce, all'art. 21, che *"In materia di alloggi, gli Stati Contraenti concedono, per quanto siffatto problema sia disciplinato da leggi e ordinanze o sia sottoposto al controllo delle autorità pubbliche, ai rifugiati che risiedono regolarmente sul loro territorio il trattamento più favorevole possibile e in ogni caso un trattamento non meno favorevole di quello concesso, nelle stesse circostanze, agli stranieri in generale"*. Secondo la Convenzione, quindi, i rifugiati devono godere del trattamento più favorevole possibile nell'accesso alla casa, con modalità in ogni caso non svantaggiose rispetto agli altri stranieri. Anche il diritto dell'Unione Europea è in linea con la Convenzione: la Direttiva UE 95/2011, all'art. 32, prevede infatti un principio di parità di trattamento in materia di accesso

---



### PER I TITOLARI DI PROTEZIONE INTERNAZIONALE

In questa guida troverai informazioni e approfondimenti sull'accesso alle "case popolari" (edilizia residenziale pubblica) e sull'affitto (locazione) di case e appartamenti (edilizia residenziale privata), con particolare riferimento alle diverse forme contrattuali e ai diritti e doveri di proprietari e inquilini. Potrai anche trovare riferimenti giuridici e strumenti di tutela nel caso dovesse subire discriminazioni nell'accesso alla casa e informazioni preziose sull'iscrizione anagrafica e la residenza. Alcune informazioni non ti sembrano chiare oppure hai delle domande specifiche? Se vivi in un centro di accoglienza puoi chiedere chiarimenti agli operatori. Altrimenti, potrai rivolgerti presso il Comune dove vivi oppure presso associazioni o sportelli che si occupano di supporto all'accesso alla casa presenti nel tuo territorio: alcuni contatti utili sono nell'ultima pagina di questa guida.

## STRUMENTI OPERATIVI



- Consorzio Comunità Brianza, in collaborazione con Codici e con Latham & Watkins, *Manuale sull'autonomia abitativa dei rifugiati*, realizzato nell'ambito del progetto FAMI "Fra-Noi", capofila Consorzio Farsi Prossimo, 2018
  - CICSENE, *Appunti di casa. Manuale per operatori*, realizzato nell'ambito del progetto FAMI "D.I.S.Co.R.S.I. Migranti", capofila Consorzio delle Ong Piemontesi, 2018
- 

all'alloggio tra titolari di protezione internazionale e cittadini di Paesi terzi regolarmente soggiornanti.

Ancora più chiara è la normativa nazionale in materia, che all'art. 29 comma 3-ter del Decreto Legislativo 19 novembre 2007, n. 251, stabilisce che *"L'accesso ai benefici relativi all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, è consentito ai titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, in condizioni di parità con i cittadini italiani."* L'accesso alle misure di sostegno alla casa è quindi tra quei diritti per i quali il nostro ordinamento **riconosce ai rifugiati parità di trattamento con i cittadini italiani**.

Benché le fonti normative internazionali ed interne garantiscano le tutele descritte, dal rapporto annuale del sistema Sprar/Siproimi si evince che sussistono molti ostacoli nel raggiungimento dell'autonomia abitativa da parte dei rifugiati in esso ospitati. In particolare, nel 2018, meno del 5% dei beneficiari accolti ha usufruito di un contributo alloggio al termine del percorso, e meno dell'1% è stato supportato nelle procedure relative al contratto di locazione in uscita dall'accoglienza (**Rapporto annuale SPRAR/SIPROIMI. Atlante SIPROIMI 2018**).

***La scarsità degli alloggi in affitto e la necessità di rivolgersi ad un ampio numero di interlocutori sono elementi che svantaggiano notevolmente i rifugiati, generalmente dotati di scarsa capacità economica e difficoltà nell'interazione linguistica con privati e agenzie per la casa.***

Le citate difficoltà relative alle procedure di inclusione alloggiativa risentono evidentemente anche della situazione del contesto nazionale, in cui i rifugiati frequentemente incorrono in forme di marginalità sociale, che aumentano il loro rischio di rimanere in condizioni di precarietà estrema.

Alcune caratteristiche strutturali rendono il sistema abitativo italiano poco rispondente alle esigenze dei titolari di protezione internazionale. Innanzitutto, appare scarsa la quota di edilizia residenziale pubblica, che negli ultimi trenta anni ha stabilmente rappresentato tra il 5 e il 6% del mercato alloggiativo complessivo. In termini assoluti, lo stock abitativo pubblico è stimato in circa 800 mila unità che danno alloggio a quasi due milioni di persone, con 650 mila domande in attesa di assegnazione dell'alloggio nelle graduatorie comunali. Inoltre, i criteri di allocazione degli alloggi pubblici in molti casi svantaggiano le persone immigrate, anche quando hanno un reddito molto basso, richiedendo un'anzianità di residenza minima, criterio che può escludere tutti quei titolari di protezione internazionale, che risiedono in Italia da meno tempo (Colombo, F., *L'autonomia abitativa di richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale in Italia*, Università degli Studi di Urbino Carlo Bo, DESP - Dipartimento di Economia, Società, Politica, 2019).

I rifugiati, che nella stragrande maggioranza dei casi non hanno risorse economiche per acquistare una casa, difficilmente

riescono ad accedere all'edilizia residenziale pubblica (le "case popolari") e sono quindi **costretti a cercare un alloggio nel mercato privato**.

Anche in questo ambito, purtroppo, **la situazione è molto critica**. In particolare, è scarsa la disponibilità materiale di alloggi in affitto, considerato che oltre il 75% delle famiglie in Italia risiede in una casa di proprietà, il 60% degli immobili è di proprietà di persone fisiche che lo utilizzano come abitazione principale, mentre gli immobili dati in locazione risultano essere soltanto il 10% del totale degli alloggi disponibili sul territorio nazionale (MEF e Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2019* e Bronzo E., *Le case degli italiani valgono 6mila miliardi*, Il Sole 24 ORE, 2 gennaio 2020). L'Italia è quindi un paese di piccoli proprietari, che hanno in maggioranza una sola casa disponibile per il mercato della locazione. Nella pratica, questa nuclearizzazione dell'offerta ha come conseguenza il fatto che nell'interazione con il mercato privato, chi cerca casa abbia generalmente interlocuzioni "uno a uno" con i singoli proprietari e che, di contro, i proprietari non costruiscano economie di scala che permettono una gestione più flessibile del proprio patrimonio.

La scarsità degli alloggi in affitto e la necessità di rivolgersi ad un ampio numero di interlocutori sono elementi che svantaggiano notevolmente i rifugiati, generalmente dotati di scarsa capacità economica e difficoltà nell'interazione linguistica con privati e agenzie per la casa.

**I rifugiati, che nella stragrande maggioranza dei casi non hanno risorse economiche per acquistare una casa, difficilmente riescono ad accedere all'edilizia residenziale pubblica (le "case popolari") e sono quindi costretti a cercare un alloggio nel mercato privato.**

Oltre alle problematiche descritte, i titolari di protezione hanno visto aumentare, in particolare negli ultimi anni, i fenomeni di **stigmatizzazione e discriminazione** (Camera dei deputati, XVII legislatura, *Commissione "Jo Cox" sull'intolleranza, la xenofobia, il razzismo e i fenomeni di odio. Relazione finale*, 2017). Con riferimento al sistema di accoglienza per titolari di protezione internazionale, questa situazione sembra confermata dal fatto che il 67,4% dei progetti di accoglienza riscontra difficoltà nell'inserimento abitativo dovute alla precarietà lavorativa dei beneficiari, mentre il 55,5% rileva come una delle principali problematiche per l'inclusione abitativa dei beneficiari la diffidenza da parte delle agenzie immobiliari e dei proprietari degli immobili (**Rapporto annuale SPRAR/SI-PROIMI. Atlante SIPROIMI 2018**). In questo senso, sembrano quindi essere presenti atteggiamenti discriminatori correlati sia ad insicurezza relativa alla solvibilità che a fattori più esplicitamente legati a pregiudizi e stereotipi.

A riprova della rilevanza del tema e delle problematiche esistenti, l'inserimento abitativo è affrontato dal più importante documento istituzionale di policy redatto negli ultimi anni sul tema dell'integrazione dei rifugiati, il **Piano Nazionale d'Integrazione dei titolari di protezione internazionale**, pubblicato dal Ministero dell'Interno nel 2017, che individua l'accesso all'alloggio tra le priorità d'intervento. Nella **Guidance on Racism and Xenophobia**, diffusa a ottobre 2020, anche l'UNHCR cita l'accesso dei rifugiati alla casa fra le urgenze da includere nella programmazione pubblica contro la discriminazione razziale.

Tenendo in considerazione gli aspetti descritti, è nata la collaborazione tra l'**UNHCR** - Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i Rifugiati, l'Associazione per gli Studi Giuridici sull'Immigrazione (**ASGI**) e il Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari (**SUNIA**), che hanno messo a disposizione competenze e conoscenze specifiche per l'elaborazione della presente guida.

l'edilizia residenziale pubblica	11
la locazione	15
misure antidiscriminazione	29
accesso alla residenza	35







# 1. l'edilizia residenziale pubblica

In Italia le persone senza reddito o con un reddito che non consente di acquistare una casa o di poter pagare un affitto possono chiedere al proprio Comune l'accesso ad alloggi di proprietà pubblica (chiamate comunemente *“case popolari”*), nell'ambito dei programmi di **Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**.

Le Regioni hanno il potere di emanare leggi che regolano i criteri di accesso e la distribuzione delle risorse economiche. I Comuni sono responsabili dell'emanazione dei bandi per la presentazione delle domande di accesso e della selezione delle persone assegnatarie degli alloggi.

## REQUISITI PER POTER PRESENTARE DOMANDA

La possibilità di concorrere all'assegnazione degli alloggi è data ai cittadini italiani, ai cittadini appartenenti ad uno stato membro dell'UE ed ai cittadini stranieri regolarmente soggiornanti, con permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o con permesso almeno biennale. **I beneficiari di protezione internazionale sono equiparati ai cittadini italiani nell'accesso all'edili-**

zia residenziale pubblica, possono sempre presentare domanda e non possono essere loro richieste condizioni ulteriori e diverse da quelle previste per i cittadini italiani.

I requisiti di presentazione variano tra le Regioni ed a volte anche tra i Comuni della stessa Regione. Alcune Regioni prevedono punteggi specifici per i rifugiati. **In termini generali i criteri possono essere: reddito massimo (normalmente misurato con l'ISEE), as-**



## PROPRIETÀ IMMOBILIARI ALL'ESTERO

Numerose leggi regionali prevedono che possano accedere agli alloggi pubblici solo coloro che non possiedono un immobile di proprietà in nessun Paese del mondo o quantomeno nel proprio Paese di origine. Questa limitazione costituisce una discriminazione nella misura in cui la Regione (o il Comune) chiede ai soli cittadini extra UE i documenti rilasciati da un'autorità competente nel Paese di origine attestanti l'assenza di proprietà immobiliari in quel Paese. In ogni caso, i titolari di protezione internazionale non possono prendere contatti con le autorità del proprio Paese, quindi non sono tenuti a dimostrare la proprietà immobiliare nel Paese di origine.

Per ulteriori informazioni [contatta il servizio antidiscriminazione dell'ASGI](#).

## DOVE PRESENTARE LA DOMANDA?



In generale, quando il bando è attivo, puoi presentare la domanda presso il tuo Comune di residenza. Verifica attentamente i criteri di accesso e compila il formulario in tutte le sue parti. Per ulteriori informazioni [contatta la sede territoriale del SUNIA](#).

---

**senza di proprietà di alloggi, residenza nel Comune dove si presenta la domanda, assenza di precedenti assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, assenza di occupazioni abusive.**

## PUNTEGGI

Alla chiusura dei bandi per l'accesso all'edilizia residenziale, pubblicati dai Comuni competenti per territorio, alle domande in regola con i requisiti di partecipazione sono attribuiti punteggi per la collocazione in graduatoria. Le modalità di attribuzione dei punteggi variano a seconda delle Regioni e dei Comuni. **Possono essere attribuiti punteg-**

**gi per il reddito, la composizione del nucleo familiare, l'anzianità di residenza, il sovraffollamento, la coabitazione con altri nuclei familiari, la presenza di portatori di handicap grave nel nucleo familiare, alloggio improprio o antigiennico, provvedimenti di sgombero o sfratto, nucleo familiare di recente formazione.**

Il Comune pubblica la graduatoria provvisoria con l'indicazione della scadenza entro la quale si possono presentare eventuali ricorsi per errori di attribuzione del punteggio. Viene quindi pubblicata la graduatoria definitiva, in base alla quale saranno assegnati gli alloggi disponibili.





# 2. la locazione

**LE PAROLE  
IMPORTANTI**



**LOCATORE:** proprietario della casa o dell'appartamento, può essere una persona o un ente.

**CONDUTTORE:** inquilino che affitta l'appartamento.

**CANONE DI LOCAZIONE:** costo dell'affitto che l'inquilino paga periodicamente al proprietario.

**CAUZIONE:** il deposito cauzionale (anche "caparra") è una somma di denaro che il conduttore versa al locatore quando viene stipulato il contratto di locazione, non può essere superiore a tre mensilità del canone ed è finalizzato a coprire eventuali danni all'immobile. Se il canone è stato pagato regolarmente e se non ci sono danni all'immobile il locatore deve restituire la cauzione, compresi gli interessi maturati, quando il conduttore lascia l'immobile e restituisce le chiavi.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA (APE):** documento redatto da un professionista abilitato che fornisce informazioni sull'effi-

cienza energetica di un edificio. In caso di affitto di singola unità immobiliare (ad esempio, un appartamento), non è obbligatorio allegare l'APE, ma il conduttore deve dichiarare in una clausola del contratto di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa alla prestazione energetica.

**INQUILINO MOROSO:** un inquilino è "moroso" quando è inadempiente, cioè non è stato in grado di pagare il canone o gli oneri accessori (spese condominiali).

**RECESSO:** interruzione del contratto di locazione da parte del conduttore o del locatore.

**CEDOLARE SECCA:** in alternativa al regime ordinario, il locatore può scegliere il regime della "Cedolare Secca", con il contratto convenzionato, beneficiando di una detrazione fi-

scale fissa. In questo caso non deve essere pagata l'imposta di registro.

**UTENZA:** l'utenza è la fruizione di un bene o di un servizio (cioè la fornitura). Si parla quindi di utenza elettrica, del gas, dell'acqua potabile, ecc., cui corrisponde il relativo contratto intestato all'inquilino. I costi delle utenze non sono generalmente compresi nel costo dell'affitto.

**VOLTURA:** procedura che può essere richiesta quando si vuole cambiare l'intestatario dell'utenza, senza interruzione della fornitura elettrica, del gas, dell'acqua potabile, ecc. Quindi, la pratica di voltura si può fare solo se il contatore è ancora attivo.

**SUBENTRO:** procedura di riattivazione della fornitura che può essere richiesta dopo che il contatore è stato disattivato e quindi la fornitura è stata interrotta per un periodo di tempo.

## CHE COS'È LA LOCAZIONE ABITATIVA?

La locazione ad uso abitativo o, in gergo, "affitto", è un contratto con il quale il locatore (proprietario) concede un immobile come abitazione a un conduttore (inquilino) per un determinato periodo a seguito del pagamento di una somma di denaro (canone di locazione).

## SUBLOCAZIONE

La sublocazione (o sub-affitto) avviene quando il conduttore affitta parte dell'immobile (ad esempio una stanza) ad un'altra persona (sub-conduttore). Nei contratti di affitto viene spesso inserito il divieto di sublocazione: in questo caso la sublocazione non è possibile. Se il contratto non contiene il divieto di sublocazione il conduttore deve comunque sempre informare il locatore della presenza di altri inquilini specificando il loro nome e cognome.

## LOCAZIONE PARZIALE O COABITAZIONE

È consentita la locazione di parti dell'immobile (ad esempio, una stanza), anche a persone temporaneamente presenti nel Comune. Devono essere definite le camere in affitto, precisati i termini di utilizzo degli spazi comuni e quantificate le spese ed eventualmente la partecipazione ai consumi di gas, energia elettrica, acqua, ecc. Locatore e conduttore devono essere conviventi e sottoscrivere un patto di coabitazione.

## REGISTRAZIONE E COMUNICAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto deve essere sempre scritto e deve essere registrato dal locatore entro trenta giorni, dando comunicazione al conduttore e, nel caso, all'am-

ministratore del condominio nei successivi sessanta giorni. Attenzione: un accordo informale o verbale non è mai sufficiente! Le spese per la registrazione sono per metà a carico del proprietario e metà dell'inquilino. La registrazione può essere effettuata presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate o sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

## MODIFICHE AL CONTRATTO

Le modifiche al contratto devono essere fatte in forma scritta e devono sempre essere registrate, compreso l'ingresso di un nuovo inquilino che si aggiunge o subentra ad altro inquilino che lascia l'alloggio. In genere il contratto dovrebbe sempre prevedere le modifiche possibili. In caso di dubbi si consiglia di contattare la sede territoriale del SUNIA.



PER APPROFONDIRE

Legge 9 dicembre 1998, n. 431, **“Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”**

**tipologie****caratteristiche****durata****disdetta****Contratto  
a canone  
libero**

Il canone è liberamente contrattato tra le parti.

Non inferiore a 4 anni. Salvo diversa necessità del locatore, si rinnova per altri 4 anni.

La disdetta per finita locazione alla prima scadenza può essere data solo dal conduttore. Alla seconda scadenza, in mancanza di disdetta, il contratto si rinnova ulteriormente alle stesse condizioni. Sia locatore che conduttore possono richiedere di modificare il contratto esistente che, se non viene rinnovato, si chiude definitivamente.

**Contratto  
a canone  
concordato**

Permette un canone inferiore, calcolato in base a delle tabelle specifiche, rispetto ai canoni di mercato. Il contratto deve essere attestato da una organizzazione sindacale degli inquilini o un'associazione dei proprietari.

Non inferiore a 3 anni, prorogata di diritto di altri due anni, a meno che il locatore non abbia necessità di riprendere in possesso l'immobile.

La disdetta per finita locazione alla prima scadenza triennale può essere data solo dal conduttore. Alla scadenza dell'ulteriore biennio, sia locatore che conduttore possono richiedere di modificare il contratto esistente che, se non viene rinnovato, si chiude definitivamente.

**Contratto  
a uso  
transitorio**

Può essere stipulato solo se c'è una reale esigenza transitoria che deve essere documentata. Il canone previsto è quello concordato. Il contratto deve essere attestato da una organizzazione sindacale degli inquilini o un'associazione dei proprietari. Per i comuni con un numero di abitanti inferiore a diecimila, il canone è libero.

Non inferiore a 1 mese e non superiore a 18 mesi.

Per il contratto per studenti universitari la disdetta per finita locazione alla prima scadenza può essere data solo dal conduttore. Alla seconda scadenza, il contratto può essere disdetto sei mesi prima da entrambe le parti.

**Contratto  
per studenti  
universitari  
e specializzandi**

Questo contratto è sempre a canone concordato. Può essere stipulato solo nei comuni sedi di Università, corsi distaccati e post laurea. Il contratto deve essere attestato da una organizzazione sindacale degli inquilini o un'associazione dei proprietari.

Da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla scadenza.

## OBBLIGHI E DIRITTI

Il locatore deve consegnare l'immobile in buono stato di manutenzione ed eseguire le riparazioni necessarie, escluse le piccole manutenzioni. Il conduttore deve pagare il canone nei termini stabiliti, rispondere dei danni nel corso della locazione ed effettuare le piccole riparazioni.

## PAGAMENTO DEL CANONE

In genere il pagamento del canone di locazione va fatto entro il giorno 5 di ciascun mese con bonifico bancario (preferibile), bollettino su conto corrente o in contanti (attenzione: **ci sono dei limiti per il pagamento in contanti!**); è anche necessaria una marca da bollo, fornita dal locatore. In caso di pagamento in contanti è necessario richiedere una ricevuta che attesti l'avvenuto pagamento del canone.

## SPESE CONDOMINIALI

A carico del conduttore possono esserci: servizio di pulizia, costi di funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, fornitura di altri servizi comuni. Il conduttore deve pagare queste spese entro due mesi dalla richiesta. Il conduttore ha sempre diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con i criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi. Il locatore deve provvedere alla manutenzione straordinaria. Per gli alloggi con caldaia autonoma l'inquilino ha l'obbligo di effettuare a sue spese controlli periodici ("bollino blu") e la manutenzione ordinaria. Questo in quanto riveste il ruolo di "terzo responsabile" della conduzione dell'impianto e potrebbe quindi dover ripagare i danni provocati dalla sua scarsa attenzione rispetto a questi obblighi.

## CLAUSOLE VESSATORIE?



Le clausole vessatorie sono condizioni particolari che il locatore potrebbe imporre e che danneggiano il conduttore. Ad esempio: contratti in “nero” non scritti né registrati, contratti transitori intestati a un prestanome, affitto posti letto con violazione delle norme alberghiere e sugli affittacamere, ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario e onerose per l’inquilino, alloggi precari e privi di dotazioni minime, della certificazione prevista o che non rispondono alle normative sulla sicurezza, richiesta di garanzie aggiuntive (assicurazioni, fidejussioni, depositi cauzionali di oltre tre mensilità).

Per informazioni e supporto ti consigliamo di contattare la **sede del SUNIA più vicina a te.**

---

### RECESSO DEL CONDUTTORE

**Solo il conduttore può interrompere il contratto in qualsiasi momento** e in tal caso deve dare comunicazione con raccomandata A/R al locatore con preavviso di sei mesi, o minore se concordato tra le parti nel contratto, specificando il motivo che giustifica il recesso.

### RECESSO DEL LOCATORE

Se il locatore vuole interrompere il contratto già alla prima scadenza, può farlo solo nei casi previsti dalla legge:

- intende destinare l’immobile a proprio uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale (oppure del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado);
- vuole utilizzare l’immobile a uso pubblico sociale, mutualistico, cooperativo,

## FONDO DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO E FONDO PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE



Presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è istituito il **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**, la cui dotazione annua è determinata dalla legge di bilancio.

Inoltre, i Comuni con particolari problemi abitativi possono attingere al **Fondo per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli**. L'inquilino al quale è stato notificato un atto di intimazione di sfratto per morosità può richiedere l'intervento dello Stato in alcuni casi, fra i quali: perdita di lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali e cassa integrazione con consistente riduzione dell'orario di lavoro; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero - professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito. Possono accedere al fondo i titolari del contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato, cittadini italiani o europei o cittadini extra UE in possesso di regolare permesso di soggiorno, che risiedono in un alloggio oggetto di sfratto da almeno un anno e rispettano i parametri ISE/ISEE previsti dal decreto (ISE: 35.000 euro; ISEE: 26.000 euro).

**Puoi informarti presso il tuo Comune di residenza** su come presentare la domanda di accesso ai contributi.

Alcune Regioni hanno introdotto requisiti di accesso al Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione che possono escludere gli stranieri, compresi i rifugiati: per ulteriori informazioni **contatta il servizio antidiscriminazione dell'ASGI**.

- assistenziale, culturale o di culto;
- il conduttore dispone di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;
- l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato e la permanenza del conduttore impedisce lo svolgimento dei lavori o lo sgombero dell'immobile;
- il conduttore, senza giustificato motivo, non occupa continuativamente l'immobile;
- il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo tranne quello adibito a propria abitazione (in tal caso, comunque, il conduttore ha diritto di fare un'offerta per acquistarlo);

---

## ATTENZIONE ALLE UTENZE!



**Il costo dell'affitto non comprende tutti i costi che il conduttore deve sostenere!**  
Al costo dell'affitto bisogna sempre aggiungere i costi delle utenze domestiche (gas, luce, ecc.)! Se la permanenza è abbastanza lunga l'inquilino dovrà intestare a proprio nome i contratti relativi alle varie utenze domestiche. Con la voltura le utenze sono intestate al nuovo inquilino presentando al fornitore alcuni documenti, ad esempio: dati del precedente intestatario (dati anagrafici presenti sulla vecchia bolletta), anagrafica del nuovo intestatario (dati anagrafici, indirizzo, indirizzo email, ecc.), codici delle utenze (ad esempio il POD per luce e il PDR per gas), indirizzo e lettura del contatore. Se il contatore è staccato e si vuole fare l'intestazione delle utenze a seguito di un nuovo contratto di affitto si deve richiedere la procedura di subentro ripristinando l'allaccio del contatore e attivando un nuovo contratto per la fornitura dell'utenza. Se ci sono delle bollette non pagate dal precedente utente e se il contatore è attivo il nuovo inquilino non può essere obbligato a pagarle!

Attenzione: ai sensi dell'art. 5 del Decreto Lupi chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere l'allacciamento alle utenze.

**Il locatore è comunque tenuto a dare comunicazione al conduttore almeno sei mesi prima, tramite raccomandata a/r con l'indicazione del motivo.**

## TUTELA DEL CONDUTTORE

**Sono nulle previsioni di canoni superiori** a quello contrattuale (in caso di contratto libero) oppure superiori a quello previsto in applicazione degli accordi sindacali territoriali (in caso di contratto concordato, transitorio o per studenti). Se ciò avviene, il condutto-

re può richiedere la restituzione delle somme pagate in più. **Sono nulli accordi che prevedano durate inferiori** a quelle previste dalla legge.

## LO SFRATTO

Molto spesso, per rientrare in possesso di un immobile per la scadenza del contratto di locazione, oppure perché l'inquilino non ha pagato i canoni, il locatore attiva lo speciale procedimento di sfratto disciplinato dalla legge, che chiede al conduttore di lasciare libero l'immobile da lui occupato. At-



### IN CASO DI SFRATTO

Se hai ricevuto un atto di intimazione di sfratto **rivolgitisi immediatamente allo sportello del SUNIA** per chiedere una consulenza legale e verificare possibili soluzioni. Ad esempio, se lo sfratto è per morosità potresti ottenere 90 giorni di tempo per dilazionare il pagamento ("termine di grazia").

**Puoi anche provare a rivolgerti al tuo Comune di residenza** per informazioni sul Fondo per la morosità incolpevole.

## DETRAZIONI PER L'INQUILINO?



Ai conduttori di contratti liberi di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale spetta una detrazione di imposta, quindi un possibile sconto sulla dichiarazione dei redditi. La detrazione dipende dal tipo di contratto e dal reddito. [Puoi rivolgerti al SUNIA](#) per maggiori informazioni.

---

**tenzione: il procedimento di sfratto può essere attivato esclusivamente in presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato** all'Agenzia delle Entrate (se il contratto non è registrato deve considerarsi nullo – in questo caso si parlerebbe di occupazione abusiva di immobile).

Esistono diversi tipi di sfratto:

- licenza per finita locazione, se è richiesto prima della scadenza del contratto, per riottenere l'immobile alla scadenza;

- sfratto per finita locazione, se richiesto dopo la scadenza del contratto, al fine di ottenere il rilascio dell'immobile;

- sfratto per morosità, per richiedere la risoluzione del contratto di locazione, il rilascio dell'immobile e il pagamento dei canoni scaduti.

Il locatore può anche presentare domanda di ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti.

## CESSIONE FABBRICATO E DICHIARAZIONE DI OSPITALITÀ

In caso di affitto a cittadini stranieri extracomunitari, il locatore deve comunicare l'avvenuta locazione all'autorità di pubblica sicurezza (Questura, Commissariato di Polizia...) entro 48 ore dalla stipula del contratto. Deve anche comunicare i nominativi di tutte le persone straniere presenti. I moduli sono facilmente reperibili online. Sono previste sanzioni in caso di mancata comunicazione.

---



### ALTRE OPPORTUNITÀ PER L'AUTONOMIA ABITATIVA

Alcuni progetti di accoglienza per rifugiati prevedono un percorso di orientamento all'inserimento abitativo e un "contributo alloggio", che può essere concesso in uscita dal progetto. Inoltre, in alcuni territori, grazie a fondazioni bancarie, enti locali o iniziative della società civile, sono stati attivati interventi specifici a supporto dell'autonomia abitativa delle fasce più deboli della popolazione, come alloggi sociali (social housing), coabitazioni, accoglienza in famiglia, percorsi di accompagnamento e servizi di orientamento. Se sei ospitato in un centro di accoglienza puoi chiedere maggiori informazioni all'operatore di riferimento. Altrimenti, puoi chiamare il Numero Verde per richiedenti asilo e rifugiati (800 905 570), consultare **JUMA MAP** oppure puoi rivolgerti al tuo Comune di residenza.







# 3. misure *antidiscriminazione*

La discriminazione è un atto o un comportamento di un soggetto pubblico o privato che determina un ingiusto svantaggio nei confronti di una persona a causa della sua appartenenza a una determinata etnia o nazionalità.

## LA DISCRIMINAZIONE PUÒ ESSERE DIRETTA O INDIRETTA:

- **DIRETTA:** il criterio dell'etnia o della nazionalità è utilizzato in modo esplicito per determinare l'esclusione o il trattamento meno favorevole. Ad esempio: un'agenzia immobiliare espone il cartello: "NON SI AFFITTANO IMMOBILI A CITTADINI STRANIERI"
- **INDIRETTA:** l'atto o il comportamento sembra apparentemente neutrale, ma di fatto comporta una differenza di trattamento/esclusione dei cittadini stranieri. Ad esempio: in un bando di assegnazione di case popolari il criterio della residenza nella Regione per almeno 5 anni, anche se previsto per tutti, è indirettamente discriminatorio perché statisticamente gli stranieri hanno una maggiore mobilità e quindi più difficoltà a maturare un requisito di residenza di lungo periodo nella Regione (Corte Costituzionale, sentenza n. 44/2020)

## LA NORMATIVA



Se sei titolare di protezione internazionale (asilo o protezione sussidiaria) sei tutelato da norme a livello nazionale ed europeo.

La direttiva 95/2011/UE prevede all'art. 32 che il titolare di protezione internazionale abbia diritto alla PIENA parità di trattamento con i cittadini dello stato membro nell'accesso all'alloggio.

1. Gli Stati membri provvedono a che i beneficiari di protezione internazionale abbiano accesso a un alloggio secondo modalità equivalenti a quelle previste per altri cittadini di paesi terzi regolarmente soggiornanti nei loro territori.

2. Pur autorizzando la prassi della distribuzione nel territorio nazionale dei beneficiari di protezione internazionale, gli Stati membri si adoperano per attuare politiche dirette a prevenire le discriminazioni nei confronti dei beneficiari di protezione internazionale e a garantire pari opportunità in materia di accesso all'alloggio.

L'art. 34 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea dispone inoltre che: "3. Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionale"

La normativa italiana tutela i cittadini stranieri regolarmente soggiornanti contro ogni forma di discriminazione nell'accesso all'alloggio. Art. 43 comma 2 lett. c) Testo Unico Immigrazione: compie una discriminazione "chiunque illegittimamente imponga condizioni più svantaggiose o si rifiuti di fornire l'accesso all'occupazione, all'alloggio, all'istruzione, alla formazione e ai servizi sociali e socio-assistenziali allo straniero regolarmente soggiornante in Italia soltanto in ragione della sua condizione di straniero o di appartenente ad una determinata razza, etnia, religione o nazionalità".

Per ulteriori informazioni o richieste di supporto **puoi contattare il Servizio Antidiscriminazione dell'ASGI**.

## DISCRIMINAZIONI NELL'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La procedura di accesso alle case popolari è regolata da norme regionali e da atti amministrativi dei Comuni.

- Alcune Regioni richiedono tra i documenti necessari per poter accedere alla domanda, documenti tradotti e legalizzati dall'ambasciata italiana attestanti l'assenza di proprietà immobiliari all'estero o nel proprio Paese di origine. Ai titolari di protezione internazionale non può essere richiesta tale documentazione in quanto i cittadini apolidi o rifugiati politici sono equiparati ai cittadini italiani e, ai fini della valutazione della condizione economica, sono esentati dal presentare dichiarazioni rilasciate da Ambasciate o Consolati, poiché si tiene conto solo dei redditi e del patrimonio eventualmente detenuti in Italia da autocertificare con le stesse modalità previste per i cittadini italiani. In ogni caso, due sentenze del Tribunale di Milano del 2020 hanno dichiarato discrimina-

toria la richiesta rivolta a tutti i cittadini extra UE.

- Alcune Regioni e alcuni Comuni chiedono come ulteriore requisito per accedere alla domanda di casa popolare di avere una residenza prolungata o aver svolto attività lavorativa sul territorio per alcuni anni. La Corte Costituzionale ha dichiarato illegittimo e dunque cancellato la legge regionale della Lombardia che richiedeva il requisito dei 5 anni di residenza che andava a svantaggiare in particolare modo i cittadini stranieri. Inoltre, con la sentenza n. 9 del 29 gennaio 2021, la Corte Costituzionale ha stabilito che l'anzianità di residenza non può essere compresa fra i criteri per attribuire un maggior punteggio per l'assegnazione degli alloggi perché essa non determina una condizione di maggiore bisogno.

## DISCRIMINAZIONI NELL'ACCESSO AGLI ALLOGGI PRIVATI

**L'accesso agli alloggi privati dipende da una libera contrattazione ed è pertanto**

**più difficilmente “verificabile” la legittimità della decisione di un privato di non affittare il suo alloggio a una persona straniera.**

Ci possono essere due situazioni:

**1.** La trattativa per l'alloggio è svolta interamente tra privati, e il locatore si rifiuta di affittare l'alloggio alle persone straniere. In questo caso resta valido il divieto di escludere una persona dalla trattativa “perché straniera”, ma è più difficile per un avvocato o un sindacato dimostrare che il rifiuto è dovuto proprio all'etnia o alla cittadinanza di

chi si era candidato come inquilino.

**2.** La trattativa tra locatore e conduttore è svolta tramite un'agenzia immobiliare e l'agenzia rifiuta di prendere appuntamenti o di far vedere l'appartamento a una persona straniera, oppure espone una chiara indicazione (sul sito internet, all'interno o all'esterno del negozio) di questo tenore: “NON SI AFFITTA AGLI STRANIERI”. In questo caso è possibile rivolgersi a un legale per far valere il proprio diritto ad avere un risarcimento del danno per essere stato escluso dalla trattativa per un motivo discriminatorio.

---

## NUMERO VERDE UNAR E RETI REGIONALI ANTIDISCRIMINAZIONI



Sei vittima o testimone di una discriminazione? **Puoi chiamare il numero verde 800 90 10 10 attivato dall'UNAR** (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali). L'UNAR ha anche promosso la costituzione di reti regionali antidiscriminazioni, gestite dalle Regioni, con il compito di rilevare e prendere in carico i fenomeni di discriminazione, raccogliere segnalazioni e svolgere azioni di accompagnamento e mediazione culturale.

**Per informazioni:** <http://www.unar.it/la-nostra-rete/centro-antidiscriminazione/elenco-centri-antidiscriminazioni/>



# 4.

## accesso alla residenza

**I titolari di protezione internazionale** “possono circolare e soggiornare liberamente sul territorio nazionale” (art. 29, comma 1 d. lgs. n. 251/2007) e pertanto **sono titolari del diritto ad essere iscritti nelle liste anagrafiche di un Comune al pari degli italiani e degli altri stranieri regolarmente soggiornanti**. Anche i **titolari di permesso di soggiorno per richiesta asilo**, che si distinguono da coloro che hanno già ottenuto la protezione internazionale, **hanno il diritto alla residenza e ad essere iscritti all'anagrafe**.

La residenza è anche oggetto della Convenzione di Ginevra del 28 luglio 1951, ratificata e resa esecutiva in Italia con legge n. 722/1954. In particolare, l'art. 26 della Convenzione prevede che *“ciascuno Stato contraente concede ai rifugiati che soggiornano regolarmente sul suo territorio il diritto di scegliersi il loro luogo di residenza”*. Di rilievo per l'ordinamento italiano è anche il successivo art. 27, il quale fa obbligo agli Stati contraenti di rilasciare i documenti d'identità “a tutti i rifugiati che risiedono sul territorio e non possiedono un titolo di viaggio valido”, in quanto l'iscrizione anagrafica è prerequisito necessario al rilascio della carta di identità.



## IL DIRITTO ALL'ISCRIZIONE ANAGRAFICA

In Italia i titolari di protezione internazionale hanno diritto all'iscrizione anagrafica (residenza) nel Comune dove abitano. **Per essere iscritti all'anagrafe**, non è necessario essere titolari di un contratto di affitto o essere proprietari di un immobile ma è **sufficiente dimorare abitualmente in un determinato comune**. Puoi infatti essere iscritto/a all'anagrafe anche se, ad esempio, vivi presso amici o parenti, in una casa famiglia, in un centro di accoglienza, in una casa rifugio, in una comunità protetta o in un *housing* sociale.

L'art. 5 del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 4 stabilisce che "chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza", tuttavia, se ti trovi in un insediamento informale o in un'occupazione abitativa potresti avere diritto a una residenza "fittizia". Si tratta di una residenza in un indirizzo di fantasia che ti consente di avere una carta d'identità e quindi accedere ad alcuni servizi. Attenzione! Non tutti i Comuni italiani hanno istituito la residenza fittizia, ma il Comune ha l'obbligo di iscrivere all'anagrafe chiunque abbia la dimora abituale, anche informale, nel suo territorio.

**Per maggiori informazioni rivolgiti presso il Comune in cui abiti.**



Si ringraziano le associazioni  
**Il grande colibrì** (Bologna) e  
**AIIMS** (Foggia) e la cooperativa  
**World in Progress** (Parma)  
per la collaborazione alla  
revisione del testo.

**L'Agenzia ONU per i Rifugiati** (UNHCR) dal 1951 fornisce protezione e assistenza a rifugiati, richiedenti asilo, sfollati interni e apolidi. L'Agenzia è presente in 135 Paesi nel mondo ed è stata insignita due volte del Premio Nobel per la Pace.

**L'Associazione per gli Studi Giuridici sull'Immigrazione** (ASGI) è nata nel 1990 e riunisce avvocati, docenti universitari, operatori del diritto e giuristi con uno specifico interesse professionale per le questioni giuridiche connesse all'immigrazione.

**Il Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari** (SUNIA) è dal 1972 la principale organizzazione degli inquilini privati e degli assegnatari di edilizia pubblica in Italia. Ha per scopo il riconoscimento del diritto alla casa per ogni cittadino.

---

**JUMA MAP e Numero Verde**  
per Richiedenti asilo e Rifugiati  
([www.jumamap.com](http://www.jumamap.com)) oppure  
chiama il Numero Verde 800 90 55 70  
(raggiungibile anche tramite Lycamobile:  
351 13 76 335). È un progetto dell'ARCI  
nazionale, con il supporto dell'UNHCR.

**ASGI - Associazione per gli**  
**Studi Giuridici sull'Immigrazione**  
Contatta il Servizio Antidiscriminazione  
dell'ASGI: [antidiscriminazione@asgi.it](mailto:antidiscriminazione@asgi.it)  
tel. 351 55 42 008

**SUNIA - Sindacato Unitario Nazionale**  
**Inquilini ed Assegnatari**  
Trova e contatta la sede territoriale più  
vicina a te e fissa un appuntamento:  
[www.sunia.it/sedi-regionali](http://www.sunia.it/sedi-regionali)

---

[www.unhcr.it](http://www.unhcr.it)  
[www.asgi.it](http://www.asgi.it)  
[www.sunia.it](http://www.sunia.it)