

Alice Lomonaco

# Oltre le mura

Migrazioni e disuguaglianze  
abitative

SOCIOLOGIA DEL TERRITORIO



CITTÀ E TERRITORIO

**FrancoAngeli**

# Sociologia del territorio

Collana diretta da Marco Castrignanò

Comitato scientifico: Giandomenico Amendola, Maurizio Bergamaschi, Paola Bonora, Ada Cavazzani, Pier Luigi Cervellati, Matteo Colleoni, Alberto Gasparini, Nancy Holman, Richard Ingersoll, Jean François Laé, Alessandra Landi, Ezio Marra, Antonietta Mazzette, Alfredo Mela, Fiammetta Mignella Calvosa, Harvey L. Molotch, Giampaolo Nuvolati, Fortunata Piselli, Asterio Savelli, Mario L. Small, Simona Totaforti, Francesca Zajczyk.

Comitato editoriale: Mattia Fiore, Maria Grazia Montesano, Tommaso Rimondi.

La collana *Sociologia del territorio* (già collana *Sociologia urbana e rurale*, fondata da Paolo Guidicini nel 1976), attraverso la pubblicazione di studi e ricerche, si propone come luogo di confronto fra studiosi, operatori ed esperti interessati al rapporto che l'uomo intrattiene con il territorio.

La collana si articola in tre sezioni:

- 1) Città e territorio
- 2) Ambiente, migrazioni e sviluppo rurale
- 3) Turismo e loisir

Le trasformazioni del mondo urbano e di quello rurale, le nuove forme dello sviluppo, i fenomeni di impoverimento ed esclusione sociale, i problemi del governo urbano, i movimenti migratori su scala locale e globale, le tematiche ambientali, il turismo e il tempo libero sono solo alcuni degli ambiti di ricerca che la collana intende promuovere attraverso la pubblicazione di monografie e volumi collettanei.

La collana *Sociologia del territorio* si propone di contribuire alla riflessione intorno alle forme contemporanee del territorio su scala locale, nazionale e internazionale.

Sulla base della loro rilevanza all'interno del dibattito scientifico ed accademico, tutte le proposte di pubblicazione vengono sottoposte alla procedura del referaggio (*peer review*), fondata su una valutazione che viene espressa sempre e per ogni lavoro da parte di due referee anonimi, selezionati fra docenti universitari e/o esperti dell'argomento.





Il presente volume è pubblicato in open access, ossia il file dell'intero lavoro è liberamente scaricabile dalla piattaforma **FrancoAngeli Open Access** (<http://bit.ly/francoangeli-oa>).

**FrancoAngeli Open Access** è la piattaforma per pubblicare articoli e monografie, rispettando gli standard etici e qualitativi e la messa a disposizione dei contenuti ad accesso aperto. Oltre a garantire il deposito nei maggiori archivi e repository internazionali OA, la sua integrazione con tutto il ricco catalogo di riviste e collane FrancoAngeli massimizza la visibilità, favorisce facilità di ricerca per l'utente e possibilità di impatto per l'autore.

Per saperne di più: [Pubblica con noi](#)

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio "[Informatemi](#)" per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

Alice Lomonaco

# Oltre le mura

Migrazioni e disuguaglianze  
abitative



SOCIOLOGIA DEL TERRITORIO

CITTÀ E TERRITORIO

**FrancoAngeli** 

Alice Lomonaco, *Oltre le mura. Migrazioni e disuguaglianze abitative*  
Milano: FrancoAngeli, 2026  
Isbn ebook: 9788835192695  
Isbn cartaceo: 9788835193579

Copyright © 2026 Alice Lomonaco. Pubblicato da FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italia, con il contributo del Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'economia dell'Università di Bologna.

Pubblicato con licenza *Creative Commons*  
*Attribuzione-Non Commerciale-Non opere derivate 4.0 Internazionale*  
(CC BY 4.0).

Sono riservati i diritti per Text and Data Mining (TDM), AI training e tutte le tecnologie simili.

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore.*  
*L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito*  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Gli eventuali link attivi e QR code inseriti nel volume sono forniti dall'autore.  
L'editore non si assume alcuna responsabilità sui link attivi e QR code ivi contenuti che rimandano a siti non appartenenti a FrancoAngeli.

# Indice

<b>Introduzione</b>	pag.	9
<b>1. Disuguaglianze abitative e migrazioni: per una lettura del diritto all'abitare nelle città contemporanee</b>	»	17
Introduzione	»	17
1. Categorie migratorie, governance e performatività: dispositivi selettivi e traiettorie disallineate della popolazione migrante	»	23
2. Accesso alla casa e (mancata) integrazione	»	27
3. Il disagio abitativo delle persone migranti: un abitare subalterno	»	32
4. Disuguaglianze e discriminazioni nell'accesso all'abitazione	»	44
<b>2. Il diritto all'abitazione in Italia</b>	»	48
1. Un campo di tensione: tra welfare abitativo e controllo della mobilità	»	48
2. La cornice normativa sovranazionale: tra proclamazione dei diritti e modelli di welfare	»	51
3. La normativa italiana: un'analisi socio-storica delle politiche abitative	»	56
4. La regionalizzazione dell'housing: frammentazione normativa e dispositivi selettivi	»	62
5. Immigrazione e diritto alla casa: il divario tra principi e condizioni di vita	»	68
6. La costruzione della marginalità abitativa	»	70

<b>3. La condizione abitativa degli stranieri residenti in Italia. Analisi dei dati censuari 2001-2011</b>	pag.	73
Introduzione	»	73
1. Profilo demografico della popolazione straniera (2001-2011)	»	76
2. La grande polarizzazione: tipologia di alloggio e titolo di godimento	»	80
3. La qualità dell’abitare: canalizzazione nello stock residuale	»	84
4. La materializzazione della disuguaglianza: affollamento e superficie disponibile	»	87
5. Considerazioni conclusive: la stratificazione come dato strutturale	»	91
<b>4. Il mercato abitativo come dispositivo di segmentazione: <i>gatekeeping</i>, inclusione subordinata e vulnerabilità persistente nel caso di Bologna</b>	»	93
1. Introduzione: oltre la neutralità del mercato	»	93
2. Disegno della ricerca e quadro metodologico	»	96
3. La locazione come dispositivo di selezione	»	98
4. Dalla precarietà locativa alla proprietà: <i>housing trap</i> e biografie di transizione	»	103
5. Proprietà e vulnerabilità: la figura del “proprietario precario”	»	108
6. Politiche locali e gestione istituzionale della vulnerabilità abitativa	»	115
7. Discussione: l’integrazione abitativa come processo stratificato	»	122
Conclusioni	»	127
<b>5. Disuguaglianze persistenti. L’abitare migrante in Italia tra vecchie esclusioni e nuove crisi (2015-2026)</b>	»	132
Introduzione	»	132
1. Lo scenario macro-strutturale (2015-2026): stratificazione storica e nuove forme di esclusione	»	135
2. Tre shock strutturali del decennio: come le crisi hanno ridisegnato il campo abitativo migrante	»	139
3. I dispositivi dell’esclusione: mercato privato, ERP e finanziarizzazione immobiliare	»	143
4. Geografie della disuguaglianza: Bologna e le province industriali come coppia analitica	»	148

5. Profili invisibili: genere, seconde generazioni e marginalità estrema	pag. 153
Considerazioni conclusive	» 159
<b>Conclusioni</b>	» 163
<b>Riferimenti bibliografici</b>	» 171



## *Introduzione*

Il diritto all'abitazione è formalmente riconosciuto dai principali strumenti internazionali di tutela dei diritti umani, dalla Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo alla Carta sociale europea, fino al Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali e al *General Comment* n. 4 del *Committee on Economic, Social and Cultural Rights*. Nel contesto italiano, tuttavia, tale riconoscimento convive con persistenti disuguaglianze abitative che interessano in misura sproporzionata le persone con cittadinanza straniera e, più in generale, diversi segmenti della popolazione migrante residente. Da questa tensione prende avvio il presente volume. La domanda che lo orienta è la seguente: per quali ragioni, a fronte della progressiva stabilizzazione dei percorsi migratori documentata dalle fonti statistiche e censuarie, gli svantaggi abitativi associati alla migrazione mostrano una rilevante persistenza nel tempo?

La tesi che il volume propone di verificare è che tale persistenza non sia spiegabile soltanto né con l'insufficienza tecnica o attuativa delle istituzioni né con caratteristiche individuali dei soggetti coinvolti, ma richieda di guardare alla combinazione tra assetti di mercato, criteri amministrativi di accesso e dispositivi di regolazione della mobilità. Più precisamente, l'ipotesi sviluppata in queste pagine è che, nel contesto italiano, il carattere residuale del welfare abitativo e alcuni meccanismi selettivi di accesso ai diritti non operino come sfere del tutto indipendenti, ma tendano a interagire in modo sistematico, contribuendo alla produzione di esiti diseguali nell'accesso all'abitazione. In questa prospettiva, la selettività non viene interpretata come un'anomalia o come un effetto collaterale accidentale, bensì come il possibile esito di dispositivi formalmente universalistici che incidono in modo differenziale su gruppi collocati in posizioni giuridiche, economiche e amministrative diseguali.

L'argomento centrale del volume è dunque il seguente: il problema non consiste nell'assenza di regolazione, ma in parte rilevante della regolazione che interviene secondo modalità che, pur presentandosi come neutrali, possono produrre effetti indirettamente discriminatori. Requisiti quali la residenza protratta, la verifica del patrimonio immobiliare anche detenuto all'estero, alcune condizioni anagrafiche e altri criteri di accesso formalmente universalistici finiscono infatti per operare entro una struttura sociale già diseguale, contribuendo a rafforzarne gli effetti. Le trasformazioni normative e giurisprudenziali intervenute negli ultimi anni mostrano che alcuni di questi dispositivi sono divenuti oggetto di contestazione pubblica, politica e giudiziaria. L'intero modello interpretativo qui proposto indica che i criteri selettivi analizzati in questo volume sono empiricamente identificabili, socialmente rilevanti e istituzionalmente contendibili<sup>1</sup>.

La condizione abitativa delle persone migranti<sup>2</sup> in Italia è stata spesso letta, nella letteratura sociologica e politologica, prevalentemente come esito dei processi di integrazione socio-economica, più raramente come una loro preconditione costitutiva (cfr. Tosi, 1994, 2017; Bergamaschi, 2012; Fravega, 2022). Questo volume si colloca entro quel campo di studi, ma ne sviluppa l'impianto in una direzione specifica: non si limita a trattare l'abitare come indicatore di integrazione, bensì lo assume come luogo strategico di produzione delle disuguaglianze. In questa prospettiva, l'accesso alla casa non viene considerato soltanto come un esito da spiegare, ma come un meccanismo che condiziona, anticipa e struttura altre dimensioni della partecipazione sociale: la stabilità lavorativa, l'accesso ai servizi, la possibilità di costruire continuità biografiche, la stessa fruizione ordinaria dei diritti.

Il volume si colloca all'incrocio di tre tradizioni di ricerca che hanno storicamente sviluppato le proprie categorie in modo relativamente separato: la sociologia del territorio, gli *housing studies* e i *migration studies*. La loro

---

<sup>1</sup> Alcuni dei meccanismi del canale amministrativo-istituzionale analizzati in questa ricerca, in particolare il requisito della residenza protratta e la verifica del patrimonio immobiliare detenuto anche all'estero, sono successivamente emersi anche nel dibattito normativo regionale e nel contenzioso relativo ai criteri di accesso all'edilizia residenziale pubblica in Emilia-Romagna. Le evidenze prodotte da questo lavoro hanno trovato interlocuzione in tale dibattito insieme ad altri contributi provenienti dall'attività di ricerca, dall'advocacy giuridica e dal confronto con attori istituzionali. Il rapporto tra ricerca ed esiti normativi o giudiziari non va pertanto inteso in termini di causalità lineare, ma come partecipazione a un processo più ampio di costruzione pubblica del problema.

<sup>2</sup> In tutto il volume, l'espressione "persone migranti" è utilizzata in senso analitico ampio, per indicare soggetti coinvolti in processi migratori o con *background* migratorio; l'espressione "persone con cittadinanza straniera" è invece utilizzata quando il referente empirico è definito da fonti censuarie, amministrative o normative fondate sul criterio della cittadinanza.

integrazione non risponde a un'esigenza di eclettismo teorico, ma a una necessità analitica precisa. I processi che producono disuguaglianza abitativa in relazione alla migrazione non sono infatti pienamente intelligibili entro uno solo di questi ambiti. Richiedono, simultaneamente, le categorie della produzione sociale dello spazio (Lefebvre, 1974), della finanziarizzazione dell'abitare (Aalbers, 2016; Rolnik, 2013, 2020; Madden, Marcuse, 2016), della stratificazione civica (Marshall, 1950; Lockwood, 1996; Morris, 2003; Biondi Dal Monte, 2013; Gargiulo, 2022) e della discriminazione indiretta o sfuggente nei mercati dell'alloggio (Lukes, de Noronha, Finney, 2018). Nessuna di queste tradizioni, presa isolatamente, è sufficiente a spiegare il modo in cui mercati, norme, pratiche amministrative e classificazioni sociali concorrono alla produzione di traiettorie abitative differenziate.

Per leggere il caso italiano, il volume propone due concetti analitici: asimmetria funzionale e cittadinanza abitativa stratificata. Il primo descrive il disallineamento tra la debole capacità redistributiva e garantista delle politiche abitative e la più incisiva capacità selettiva dei criteri e dei dispositivi che regolano l'accesso. Il secondo intende nominare gli effetti di tale disallineamento sui soggetti, ossia una condizione nella quale la fruizione effettiva dei diritti abitativi dipende non dalla sola titolarità formale dello status giuridico, ma dall'interazione tra posizione giuridica, collocazione nel mercato abitativo e capacità di soddisfare requisiti amministrativi differenzialmente esigibili. In questo senso, la cittadinanza abitativa stratificata designa una forma di appartenenza civica nella quale l'accesso effettivo ai diritti e ai servizi connessi all'abitare è gerarchizzato lungo linee che intrecciano mercato, istituzioni e pratiche sociali.

Chi vive in condizioni di sovraffollamento, in un immobile privo di contratto regolare, in sistemazioni temporanee o in alloggi che ostacolano l'iscrizione anagrafica sperimenta non solo una condizione di deprivazione materiale, ma anche una riduzione sostanziale della propria capacità di accesso a diritti, servizi e forme ordinarie di cittadinanza sociale. Il punto non è assimilare meccanicamente il disagio abitativo alla perdita della cittadinanza, ma mostrare come, in presenza di determinate condizioni giuridiche e istituzionali, l'abitare costituisca uno snodo decisivo nella possibilità concreta di esercitare diritti formalmente riconosciuti. In questa prospettiva, la casa non è semplicemente uno sfondo dei processi sociali, ma una delle sedi in cui si producono inclusioni differenziali, vulnerabilità e subordinazione.

I processi qui analizzati vengono scomposti, a fini euristici, in tre ambiti tra loro intrecciati. Il primo è il canale economico ed opera attraverso la segmentazione del mercato, la distribuzione differenziale delle risorse e le pratiche di esclusione nell'accesso alla locazione e al credito. Il secondo è amministrativo-istituzionale e produce effetti selettivi mediante dispo-

tivi formalmente neutri<sup>3</sup>, come i requisiti di residenza protratta, la verifica del patrimonio ovunque ubicato, il certificato di idoneità alloggiativa e altri criteri di accesso ai servizi e all'edilizia residenziale pubblica. Il terzo è simbolico-discriminatorio, ed agisce attraverso pratiche di profilazione, rappresentazioni stigmatizzanti e criteri di selezione fondati su pregiudizi associati all'origine nazionale, etnica o migratoria. La distinzione tra i tre ambiti serve a rendere analiticamente osservabili meccanismi che nel quotidiano operano spesso in modo simultaneo, cumulativo e reciprocamente rinforzante.

Ciascuno di questi ambiti rinvia a un distinto filone della letteratura internazionale. Quello economico si iscrive nel dibattito sulla finanziarizzazione dell'abitare e sulle trasformazioni dei mercati residenziali; quello amministrativo-istituzionale nella tradizione della *civic stratification* e negli studi sulla costruzione differenziale dell'accesso ai diritti; quello simbolico-discriminatorio nella letteratura sulla discriminazione strutturale nei mercati abitativi. L'utilità del modello qui proposto sarà valutata in base alla sua capacità di mostrare come tali ambiti, considerati congiuntamente, contribuiscano a spiegare esiti abitativi che risultano solo parzialmente intelligibili se osservati separatamente. In questa prospettiva, la discriminazione nel mercato abitativo non viene letta come semplice manifestazione di ostilità esplicita, ma come esito dell'intreccio tra preferenze dei proprietari, razionalizzazioni professionali, vincoli economici, pratiche di selezione e dispositivi normativi.

La letteratura distingue, sul piano teorico, tra *taste-based discrimination* (Becker, 1957), fondata sul pregiudizio, e *statistical discrimination* (Phelps, 1972; Arrow, 1973), basata sull'uso dell'origine come *proxy* del rischio in condizioni di informazione incompleta. Nel materiale qualitativo discusso nel Capitolo 4, tali logiche risultano spesso intrecciate e difficilmente separabili nelle pratiche concrete degli attori: la preferenza dichiarata dai proprietari, la presunta tutela dell'investimento, il richiamo all'esperienza pregressa e l'uso di stereotipi sulla solvibilità o sull'affidabilità familiare tendono a convergere in modalità ricorrenti di selezione della domanda. La rilevanza analitica di questo intreccio non risiede nella possibilità di attribuire ogni episodio a una sola logica causale, ma nel mostrare come forme diverse di discriminazione possano concorrere alla produzione di traiettorie abitative fortemente differenziate.

---

<sup>3</sup> Nel volume, tali dispositivi sono letti come possibili meccanismi di discriminazione indiretta, cioè come criteri formalmente generali che possono produrre effetti differenziali su gruppi collocati in posizioni diseguali. La relativa elaborazione giurisprudenziale è discussa nel Capitolo 2.

I filoni sopra richiamati – regime abitativo mediterraneo, stratificazione civica, finanziarizzazione e discriminazione strutturale di mercato – hanno tuttavia sviluppato le proprie categorie in modo per lo più parallelo. La loro connessione sistematica, applicata al caso italiano attraverso un disegno empirico integrato, resta ancora solo parzialmente sviluppata. È in questo spazio analitico che il volume intende collocarsi.

La produzione italiana ha contribuito in modo significativo a ciascuno di questi ambiti: sugli accessi diseguali all’edilizia residenziale pubblica e sui criteri discriminatori nelle graduatorie (Bergamaschi, 2012; Tosi, 2017), sulla segregazione residenziale nelle città del Nord (Alietti, Agustoni, 2013; Tosi, 2017), sulla precarietà locativa e sulle politiche abitative come campo di tensione (Baldini, Federici, 2011; Filandri, Olagnero, 2014; Membretti, Quassoli, 2016). Anche la produzione istituzionale e para-istituzionale ha fornito contributi rilevanti, in particolare i rapporti dell’Osservatorio regionale dell’Emilia-Romagna e i lavori del CRID di Modena. In questo quadro, Bergamaschi, Lomonaco e Maggio (2022) hanno offerto un’analisi integrata delle disuguaglianze e delle discriminazioni nell’accesso alla casa della popolazione straniera a Bologna, che costituisce un antecedente empirico importante del presente volume. Ciò che resta parziale non è la quantità dei contributi disponibili, ma la loro connessione sistematica: dimensione normativa, dimensione di mercato e dimensione simbolico-discriminatoria sono ancora raramente analizzate come componenti di uno stesso meccanismo di produzione della disuguaglianza abitativa.

Il volume contribuisce a questo dibattito in tre direzioni. In primo luogo, integra analisi quantitativa su microdati censuari e ricerca qualitativa in una logica di triangolazione, costruendo una baseline empirica che, per ampiezza e per integrazione dei livelli di analisi, risulta ancora poco sviluppata nella letteratura disponibile. In secondo luogo, propone di leggere la normativa non solo come quadro giuridico di riferimento, ma anche come dato sociologico, ossia come espressione di rapporti di forza, criteri di classificazione e forme istituzionali di inclusione ed esclusione, in coerenza con un approccio che tratta la produzione normativa come campo di forze sociali (Bourdieu, 1986; Gargiulo, 2022). In terzo luogo, assume Bologna come caso analiticamente strategico: non perché rappresentativa dell’intero contesto nazionale in senso statistico, ma in quanto consente di osservare con particolare nitidezza l’intreccio tra pressione del mercato, selettività amministrativa, ricorso al settore privato della locazione e successiva contestazione giudiziaria di alcuni criteri di accesso<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Bologna è assunta come caso analiticamente strategico per la compresenza di forte pressione abitativa, rilevanza del mercato privato della locazione, presenza consolidata di popolazione migrante e recente emersione giudiziaria di alcuni criteri selettivi nell’accesso all’ERP.

La scelta di un disegno *mixed methods* risponde a un'esigenza analitica precisa. Il disagio abitativo ha infatti una dimensione strutturale, misurabile e comparabile attraverso i dati censuari, e una dimensione processuale e interazionale che i dati aggregati, da soli, non consentono di ricostruire. I microdati del 14° e del 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni (Istat, 2001 e 2011)<sup>5</sup>, accessibili tramite il Laboratorio ADELE, permettono di documentare sistematicamente la distribuzione delle condizioni abitative per cittadinanza, composizione familiare e altri indicatori rilevanti. Le interviste e l'osservazione diretta consentono invece di ricostruire i meccanismi attraverso cui tali distribuzioni si producono: le pratiche di selezione nel mercato locativo privato, le razionalizzazioni degli intermediari, le traiettorie biografiche delle persone coinvolte, il funzionamento concreto dei dispositivi istituzionali di tutela. La triangolazione non è qui intesa come semplice somma di tecniche, ma come procedura di messa in relazione tra livelli diversi della spiegazione.

Le interviste agli agenti immobiliari suggeriscono che, nel mercato locativo bolognese, forme di selezione riconducibili tanto alla logica del pregiudizio quanto a quella della discriminazione statistica non costituiscono episodi marginali, ma modalità ricorrenti di gestione della domanda, spesso giustificate come risposta alle preferenze dei proprietari. Le interviste alle persone straniere residenti consentono di ricostruire traiettorie abitative che i censimenti registrano solo in forma di distribuzioni aggregate. L'osservazione diretta presso il Sunia e presso le udienze di sfratto del Tribunale di Bologna permette infine di illuminare il divario tra accessibilità formale e accessibilità sostanziale agli strumenti di tutela, mostrando come la protezione giuridica non si traduca automaticamente in protezione effettiva.

Un'avvertenza metodologica riguarda i dati statistici. L'accesso a dati disaggregati per cittadinanza e status giuridico rimane in Italia limitato. Questo limite non può essere interpretato soltanto come un problema tecnico: come ha mostrato la sociologia della statistica (Desrosières, 2008; Saetnan *et al.*, 2011; Antonelli, 2015; Mennicken, Salais, 2022), le categorie disponibili, la granularità delle informazioni e le forme della misurazione riflettono anche priorità istituzionali, classificazioni amministrative e modi storicamente situati di rendere alcuni fenomeni più o meno visibili. In questa prospettiva, la costruzione tardiva e parziale di un sistema di monitoraggio dell'integrazione in Italia può essere letta non solo come

---

<sup>5</sup> La comparabilità con il Censimento permanente è limitata dalla diversa architettura della rilevazione e dall'integrazione con fonti amministrative, che modificano disponibilità, granularità e costruzione di alcuni indicatori abitativi impiegati nei diversi capitoli.

limite tecnico-amministrativo, ma anche come indicatore di un orientamento istituzionale che ha a lungo privilegiato una lettura della migrazione come questione di controllo più che come fenomeno sociale strutturale da osservare sistematicamente. Tale deficit di visibilità si traduce anche nella difficoltà di rilevare pienamente le condizioni di chi è privo di residenza anagrafica, ossia di una delle soglie amministrative fondamentali per l'accesso ai diritti.

In tutto il volume, la categoria di “popolazione migrante” è impiegata in senso analitico e non omogeneizzante. Essa rinvia a gruppi differenziati per status giuridico, genere, durata della permanenza, posizione generazionale, struttura familiare, risorse economiche e rapporto con il mercato del lavoro. Resta dunque aperto, e viene esplicitamente riconosciuto, il nodo della variazione interna a tale universo: le traiettorie abitative delle persone di seconda generazione, dei cittadini e delle cittadine dell'Unione europea, dei soggiornanti di lungo periodo, delle persone con doppia cittadinanza o di nuclei con composizioni giuridiche miste presentano configurazioni che i concetti qui elaborati colgono solo parzialmente e che richiedono approfondimenti specifici.

Il volume è articolato in cinque capitoli, costruiti secondo una progressione che muove dai fondamenti teorici e normativi alle evidenze empiriche, e dai meccanismi di produzione della disuguaglianza alle implicazioni di policy. Il Capitolo 1 costruisce la cornice concettuale, integrando la prospettiva della produzione sociale dello spazio, la letteratura sulla stratificazione civica e quella sulla discriminazione abitativa sistemica, e introduce i tre ambiti analitici come dispositivi interconnessi e cumulativi. Il Capitolo 2 analizza il diritto all'abitazione in Italia come campo di tensione tra residualizzazione del welfare abitativo e selettività dei criteri di accesso, trattando leggi regionali, regolamenti e sentenze come materiali empirici utili a leggere dinamiche di stratificazione. Il Capitolo 3 costruisce la baseline quantitativa dell'analisi, mostrando, attraverso i dati censuari 2001-2011, un profilo sistematicamente più svantaggiato delle persone con cittadinanza straniera rispetto ai principali indicatori abitativi considerati. Il Capitolo 4 sposta il fuoco sui meccanismi “ordinari” attraverso cui tale distribuzione differenziale si produce: il funzionamento del mercato locativo privato come dispositivo di *gatekeeping*, la traiettoria verso la proprietà e la figura del proprietario precario, le risposte locali all'emergenza abitativa. Il Capitolo 5 aggiorna il quadro agli sviluppi più recenti documentabili con le fonti disponibili alla data di chiusura del volume e affronta dimensioni della vulnerabilità abitativa che l'analisi aggregata fatica a catturare: le donne migranti in regime di convivenza lavorativa, la trasmissione intergenerazionale del disagio, l'*homelessness* come esito sistemico.

I Capitoli 3 e 4 si fondano sui microdati del 14° e del 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni, che consentono elaborazioni per cittadinanza lungo una serie storica omogenea. Il 16° Censimento permanente, avviato nel 2018 con una struttura basata su rilevazione continua e integrazione di fonti amministrative, produce dati non pienamente comparabili con i censimenti precedenti rispetto ad alcuni degli indicatori abitativi qui utilizzati. Il Capitolo 5 risponde a questa discontinuità con una strategia diversa: utilizza fonti secondarie istituzionali e di ricerca – Istat, EU-SILC, Eurostat, IDOS, Scenari Immobiliari, Shkopi & Marconi, 2023, fonti ministeriali – non per replicare la *baseline* censuaria, ma per documentare le tendenze strutturali del periodo più recente attraverso indicatori per i quali esiste una serie storica sufficientemente affidabile. Questa scelta comporta un costo analitico, rappresentato dalla minore granularità territoriale e dalla ridotta omogeneità metodologica rispetto ai capitoli precedenti, ma consente di mantenere aperto il confronto con il presente.

Asimmetria funzionale e cittadinanza abitativa stratificata non vengono proposte come categorie definitive, ma come ipotesi di lavoro verificabili. La loro utilità dipenderà dalla capacità di connettere livelli di analisi – normativo, di mercato e simbolico – che la letteratura ha spesso trattato separatamente, e di rendere più leggibili processi che la stessa letteratura descrive, ma non sempre spiega in modo integrato. In questo senso, l’obiettivo del volume non è soltanto documentare la persistenza della disuguaglianza abitativa, ma fornire strumenti concettuali ed empirici per comprenderne la produzione e, quindi, per immaginarne la trasformazione.

# *1. Disuguaglianze abitative e migrazioni: per una lettura del diritto all'abitare nelle città contemporanee*

## **Introduzione**

La questione abitativa costituisce un osservatorio privilegiato per analizzare la materializzazione delle disuguaglianze sociali nello spazio urbano. L'abitare non può essere ridotto a una mera fruizione di un bene primario, ma va inteso come un campo di tensione in cui si intrecciano pratiche istituzionali, logiche di mercato e meccanismi simbolici di riconoscimento. In questo senso, l'accesso alla casa non risponde solo a un bisogno di riparo, ma si configura come prerequisito per la cittadinanza sociale e la sicurezza ontologica (Dupuis, Thorns, 1998; Tosi, 2017). Il concetto di produzione sociale dello spazio<sup>1</sup> si intreccia con processi di razzializzazione<sup>2</sup>,

---

<sup>1</sup> Il riferimento fondamentale è la prospettiva di Henri Lefebvre (*La production de l'espace*, 1974), la quale decostruisce la presunta neutralità cartesiana dello spazio per rivelarne la natura di prodotto sociale e, al contempo, di strumento di egemonia e controllo politico. Lefebvre introduce la celebre triade concettuale che articola la "pratica spaziale" (*espace perçu*), le "rappresentazioni dello spazio" (*espace conçu*) – ovvero lo spazio dei pianificatori, dei tecnocrati e degli interessi dominanti – e gli "spazi di rappresentazione" (*espace vécu*), intesi come la dimensione simbolica e vissuta. In questo quadro, lo spazio urbano non è il mero palcoscenico dei processi sociali, ma l'oggetto stesso di una contesa per il "diritto alla città" (Lefebvre, 1968), in cui la morfologia e la regolazione dei quartieri riflettono e stabilizzano i rapporti di forza del capitalismo contemporaneo.

<sup>2</sup> Il concetto di razzializzazione denota il processo storico e politico attraverso cui determinate caratteristiche (fenotipiche, culturali, religiose o nazionali) vengono investite di significati essenzializzati per giustificare gerarchie di potere e l'esclusione dall'accesso alle risorse. Secondo la teoria della *racial formation* (Omi, Winant, 2014), la "razza" non è un dato biologico ma un complesso di significati sociali costantemente rinegoziati. Bonilla-Silva (1997) approfondisce questa analisi evidenziando come, nelle società contemporanee, operi un "razzismo senza razzisti" (*color-blind racism*), in cui le disuguaglianze strutturali sono riprodotte attraverso meccanismi istituzionali e prassi amministrative apparentemente neutre. Wimmer (2004) integra questa prospettiva analizzando la costruzione dei confini etnici (*ethnic boundary making*)

che strutturano in modo diseguale l'accesso ai diritti urbani (Alietti, Padovan, 2023). In questo quadro, il razzismo non si configura come un'eredità pre-moderna, ma come un "fatto sociale totale" e un elemento immanente alla modernità stessa. Esso agisce come un dispositivo di ordinamento razionale della società, funzionale alla gestione delle ambivalenze generate dai processi di modernizzazione e alla gerarchizzazione delle popolazioni all'interno di un "geo-capitalismo" che redistribuisce asimmetricamente risorse e vulnerabilità (Alietti, Padovan, 2023). L'abitare assume, in questo quadro concettuale, una valenza politica e normativa: seleziona, ordina e, attraverso criteri formali e informali, produce esclusione residenziale e talora mobilità forzata, contribuendo a definire le soglie della cittadinanza urbana contemporanea.

Lo spazio urbano non si configura come un mero sfondo neutro, bensì come un campo in cui meccanismi di potere selezionano, includono o escludono determinati soggetti e pratiche. Le modalità di accesso all'abitazione illustrano come il territorio urbano sia strutturato in base a gerarchie economiche, giuridiche e simboliche. Le politiche abitative e il mercato immobiliare operano, in questa lettura, come meccanismi di riproduzione sociale e spaziale (Agustoni, 2017). Le disuguaglianze spaziali rappresentano il risultato di processi storici di segmentazione che si sono evoluti in base a fattori quali status legale, origine nazionale/etnica e posizione socioeconomica (Wacquant, 2008). Tali disuguaglianze si perpetuano attraverso pratiche di discriminazione "sfuggente" (*slippery discrimination*<sup>3</sup>) profondamente incorporate nelle pratiche abitative e istituzionali (Lukes, de Noronha, Finney, 2018). La dimensione spaziale dell'abitare è qui costitutiva: nella modernità, la distanza fisica diventa la traduzione immediata della distanza sociale, dove lo spazio urbano diviene un dispositivo attivo di gerarchizzazione che materializza la "linea del colore" (Alietti, Padovan, 2023). Ciò non implica un determinismo territoriale: lo spazio non produce effetti "con le sue sole forze", ma agisce attraverso mediazioni istituzionali,

---

come esito di lotte per il posizionamento sociale, mentre Alietti e Padovan (2023) sottolineano la dimensione immanente della razzializzazione nelle logiche di accumulazione e gerarchizzazione del capitale spaziale.

<sup>3</sup> La nozione di *slippery discrimination*, formalizzata da Lukes, de Noronha e Finney (2018), identifica quelle forme di esclusione che risultano "vischiose" e difficilmente rilevabili poiché mimetizzate dietro criteri di selezione formalmente legittimi e razionalizzabili (come la richiesta di specifiche referenze occupazionali, garanzie fideiussorie inaccessibili o la valutazione della "compatibilità culturale"). Questa modalità di discriminazione non si manifesta necessariamente attraverso l'ostilità esplicita, ma agisce tramite l'omissione, il ritardo burocratico o la proposta di condizioni contrattuali onerose, operando come un filtro selettivo che scivola via dalle maglie della sorveglianza antidiscriminatoria tradizionale e dalle verifiche giuridiche formali.

economiche e simboliche. In altri termini, i vincoli materiali contano nella misura in cui sono incorporati nei rapporti sociali e nelle rappresentazioni collettive che definiscono chi e che cosa è “appropriato” in un determinato contesto urbano (Mauss, Beuchat, 1976 [1906]; Halbwachs, 1970 [1938]; Bergamaschi, Lomonaco, 2022). In tale contesto, l’abitare emerge come un indicatore delle forme differenziali di cittadinanza urbana, attraverso cui si definisce quotidianamente chi può essere riconosciuto come “abitante legittimo” e chi, invece, è tollerato in forme marginali (Alietti, 2017). Tale legittimità non è un’attribuzione statica delle istituzioni, ma l’esito di una negoziazione costante in cui i soggetti rivendicano il proprio diritto a occupare lo spazio urbano.

Assumere la questione abitativa come osservatorio delle disuguaglianze implica una scelta epistemologica: trattare lo spazio urbano non come sfondo, ma come dimensione costitutiva dei processi sociali. In questa prospettiva, il territorio diventa una variabile analitica a pieno titolo: ciò che accade “dipende esattamente da dove accade”, poiché le opportunità, i vincoli e le soglie di accesso ai diritti urbani sono territorialmente situati (Nuvolati, 2018; Mela, 2006). Tale impostazione consente di leggere l’abitare come rapporto socio-spaziale, in cui mercati, istituzioni e pratiche quotidiane co-producono forme di disuguaglianza che si sedimentano nello spazio (Borrelli, Mela, 2017).

Nel contesto abitativo, tale selezione si realizza attraverso pratiche che classificano e ordinano le popolazioni in base a criteri di desiderabilità sociale, rischio percepito o conformità normativa. I processi di concentrazione, segregazione e discriminazione abitativa (Agustoni, 2017; Lukes *et al.*, 2018) devono essere interpretati come forme di territorializzazione delle disuguaglianze, che trovano origine nelle politiche pubbliche (criteri di accesso, requisiti documentali, regolazione dei mercati), nelle razionalità diffuse tra gli attori locali, nell’interazione tra i vincoli sistemici e le risposte adattive della popolazione migrante.

Le politiche abitative e le logiche di mercato non si limitano alla gestione della domanda e dell’offerta, ma concorrono a costruire configurazioni spaziali della vulnerabilità sociale (Costarelli, Mugnano, 2017), strutturate lungo linee di razzializzazione, classe e cittadinanza. Questa tendenza è particolarmente evidente nei fenomeni di segregazione residenziale, dove la segmentazione socio-spaziale segue logiche di razionalizzazione delle disuguaglianze sociali (Musterd, Ostendorf, 1998; Arbaci, 2008; Bergamaschi, Montesano, 2020). Tali configurazioni non sono il risultato di preferenze individuali, ma l’esito di vincoli strutturali e norme informali che orientano la distribuzione delle risorse abitative (Lukes *et al.*, 2018). Su questo piano, attribuire la localizzazione residenziale a “scelte” individuali senza

considerare i filtri di accesso – costi, selezione, requisiti, discriminazioni – rischia di naturalizzare un esito strutturale. In questo stesso quadro si inserisce il processo di gentrificazione. Come evidenziato da Semi (2015), la gentrificazione non si limita a un cambiamento funzionale o estetico, ma si configura come un dispositivo di riordino urbano che, attraverso meccanismi selettivi, ridefinisce i confini materiali e simbolici dell'inclusione (Lees, Shin, López-Morales, 2016; Aalbers, 2016; Marcuse *et al.*, 2009). Essa privilegia soggetti culturalmente conformi, generando dinamiche di *displacement*<sup>4</sup> e rendendo progressivamente insostenibile la permanenza dei soggetti marginalizzati.

L'abitazione diventa, pertanto, il contesto in cui si intrecciano norme giuridiche, meccanismi di mercato e pratiche di stigmatizzazione sociale, contribuendo alla costruzione simbolica della marginalità urbana (Marelli, 2015) e al rafforzamento di barriere all'inclusione (Wacquant, 2008). Questi processi strutturano una segmentazione residenziale che si riproduce nel tempo attraverso vincoli sistemici, producendo precarietà abitativa (Agustoni, 2017). Tale condizione trova le sue radici in dinamiche di lungo periodo, quali la precarizzazione del lavoro, la segmentazione istituzionale dei diritti (Gargiulo, 2022), la finanziarizzazione dell'alloggio (Aalbers, 2016) e la riconfigurazione dei regimi di welfare, che hanno contribuito a ridefinire le forme della marginalità urbana e il ruolo delle politiche pubbliche nella distribuzione delle risorse abitative (Balchin, 1996; Ronald, 2008; Morris, 2003; Kazepov, 2005). In questa prospettiva, casa e lavoro sono snodi co-implicati di un processo di inferiorizzazione, più che ambiti separati (Coin, 2004).

In particolare, il legame tra accesso alla casa e cittadinanza sociale, elemento fondante nei modelli di welfare europei del secondo dopoguerra, ha subito un progressivo indebolimento sotto la pressione di logiche neoliberali (Kemeny, 1981; Ronald, 2008). La promozione dell'accesso alla casa come forma di inclusione è stata sostituita da politiche di incentivo alla proprietà privata, intesa non più come diritto sociale ma come asset finanziario, contribuendo così a ridefinire le condizioni di accesso alla cittadinanza in termini selettivi ed escludenti (Balchin, 1996; Aalbers,

---

<sup>4</sup> Nella letteratura critica sulla gentrificazione, il concetto di *displacement* eccede la mera espulsione fisica dei residenti a basso reddito. Peter Marcuse (1985; 2009) distingue infatti tra *direct displacement* (sfratto forzato), *exclusionary displacement* (impossibilità per i gruppi marginali di accedere a un quartiere a causa del rincaro dei canoni e dei filtri all'ingresso) e *displacement pressure*, intesa come la degradazione delle reti di supporto sociale e del tessuto comunitario che rende psicologicamente e socialmente invivibile il luogo per i residenti storici. Come evidenziato da Lees, Shin e López-Morales (2016), tale processo è oggi intrinsecamente legato alla finanziarizzazione globale (Aalbers, 2016).

2016). L'intensità e le modalità con cui i processi di finanziarizzazione dell'abitare producono effetti espulsivi non sono uniformi. Le trasformazioni del mercato immobiliare e l'ingresso del capitale finanziario nel settore residenziale vanno letti entro regimi abitativi differenziati (Aalbers, 2016; Scanlon, Whitehead, Arrigoitia, 2014). In Europa meridionale, caratterizzata da sistemi di welfare familistici e da un debole settore di edilizia sociale, la privatizzazione e la speculazione fondiaria hanno acuito le disuguaglianze di accesso e favorito la formazione di mercati secondari (Arbaci, 2019; Poggio, Whitehead, 2017). Nei paesi nordici o continentali, dove persistono segmenti di housing pubblico e cooperativo, gli effetti della finanziarizzazione risultano invece parzialmente mitigati (Hoekstra, 2020; Rolnik, 2013; 2020). In questo quadro comparativo, il confinamento delle persone migranti nei mercati secondari non può essere inteso come un esito meccanico, ma come il prodotto di configurazioni istituzionali e politiche specifiche, che intrecciano regimi di welfare, dispositivi di cittadinanza e strategie del capitale immobiliare. In parallelo, si osserva come la questione abitativa, pur nella sua centralità come questione sociale, sia stata a lungo marginalizzata rispetto ad altri ambiti considerati centrali per favorire l'inclusione delle persone migranti, quali il lavoro o l'istruzione. Questo silenzio degli studi assume una rilevanza significativa se si considera che l'alloggio si configura come una condizione materiale e simbolica per l'accesso ad altri diritti fondamentali (Pallante, 2018; Singh, Lee, 2020). Inoltre, la stabilità abitativa esercita un impatto considerevole sul benessere psicologico, sull'integrazione socio-economica, sull'accesso ai servizi pubblici e sulla stessa possibilità di rivendicare la propria appartenenza civica (Horgan, 2020; Singh, Lee, 2020; Whitehead *et al.*, 2023).

L'abitare emerge così come un prerequisito fondamentale per una cittadinanza sostanziale e, al contempo, come uno snodo cruciale per comprendere la strutturazione delle disuguaglianze urbane contemporanee. L'assenza di una riflessione sistematica su tale argomento riflette altresì una cronica carenza di dati disaggregati, che ostacolano la costruzione di politiche abitative realmente inclusive (OECD, 2018; Eurostat, 2023). Un approccio all'abitare richiede una prospettiva teorica capace di cogliere la multidimensionalità delle disuguaglianze urbane e abitative. Le vulnerabilità associate a fattori quali lo status giuridico, il reddito, il genere, l'età o la composizione familiare non agiscono in modo isolato, ma si rafforzano e si strutturano reciprocamente nello spazio urbano. Come sottolineato da Massey (1994), tali dimensioni si distribuiscono territorialmente seguendo logiche di categorizzazione che attribuiscono a determinati luoghi specifiche soggettività e condizioni di legittimità o vulnerabilità (Davis, 1998;

Marzorati, Nuvolati, 2010; Agustoni, Alietti, 2015). In tale contesto, la concezione dell’abitazione come una mera infrastruttura o un bene di consumo risulta analiticamente insufficiente. Essa deve essere piuttosto intesa come uno spazio politico, in cui si svolgono quotidianamente negoziazioni riguardanti appartenenze, diritti e forme di riconoscimento. L’analisi dell’abitare permette di esaminare in modo critico la produzione sociale dello spazio urbano, la discriminazione abitativa sistemica, il ruolo delle politiche pubbliche nella riproduzione delle disuguaglianze e la polarizzazione dei percorsi residenziali.

Il capitolo è articolato in quattro sezioni: la prima analizza le categorie migratorie e i dispositivi di governance che modellano le traiettorie dei soggetti in mobilità; la seconda esamina il legame tra accesso alla casa e processi di integrazione; la terza approfondisce le forme di disagio abitativo e di segregazione urbana; la quarta discute le disuguaglianze e le discriminazioni nell’accesso all’abitazione, proponendo una lettura intersezionale della cittadinanza abitativa<sup>5</sup>. Questa struttura analitica permette di mostrare come le pratiche abitative contribuiscano alla riproduzione delle gerarchie sociali e simboliche, chiarendo il legame tra spazio urbano, disuguaglianza e cittadinanza<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> La cittadinanza abitativa (*housing citizenship*) è qui intesa come una dimensione sostanziale e territorializzata dell’appartenenza civica, che non si esaurisce nella titolarità formale di un contratto, ma attiene alla capacità effettiva dell’individuo di “fare casa” e risiedere stabilmente in spazi adeguati, sicuri e non segreganti (Bergamaschi, Lomonaco, 2022). In tale prospettiva, l’alloggio funge da infrastruttura primaria per l’accesso a diritti fondamentali (salute, istruzione, lavoro), rendendo la precarietà abitativa una forma di “stratificazione civica” (Morris, 2003; Alietti, 2017) che relega i soggetti con background migratorio in una posizione di legittimità urbana dimezzata o permanentemente condizionata.

<sup>6</sup> L’analisi si muove su tre piani distinti: i *driver* strutturali che producono disuguaglianza abitativa (politiche, mercato, welfare), le manifestazioni spaziali che la rendono osservabile (segregazione, sovraffollamento, concentrazione), e gli impatti esperienziali sulla cittadinanza (sicurezza, accesso ai diritti, benessere). Questa tripartizione segue il framework analitico proposto dal progetto HouseInc (2025) per gli studi sulle disuguaglianze abitative. La revisione include deliberatamente fonti in lingua italiana non accessibili nei database internazionali, in quanto la letteratura sulla discriminazione abitativa in Italia è prodotta prevalentemente in italiano e risulta sistematicamente sotto-rappresentata nelle meta-analisi europee. I dati statistici utilizzati (Eurostat, EU-SILC, Istat) sono prevalentemente cross-sezionali e classificano per cittadinanza (nazionale/intra-UE/extra-UE), non per status giuridico; le differenze osservate sono pertanto da intendersi come stime conservative del disagio delle popolazioni più vulnerabili. I concetti di *housing pathway* e *housing career* (Clapham, 2005; Skobba, 2023) consentono di recuperare una dimensione processuale che i dati aggregati non catturano, aprendo uno spazio per ricerche longitudinali ancora largamente assenti nel contesto italiano.

## 1. Categorie migratorie, governance e performatività: dispositivi selettivi e traiettorie disallineate della popolazione migrante

Nel contesto delle migrazioni internazionali, le categorie giuridiche e amministrative impiegate per definire le persone in mobilità – rifugiati, migranti economici, richiedenti asilo, irregolari, “vulnerabili” – non si configurano come semplici strumenti classificatori, ma come dispositivi normativi e politici che regolano la distribuzione della mobilità, l’accesso ai diritti e le stesse forme di riconoscibilità sociale; in questo senso, incidono anche sulle condizioni materiali di accesso all’abitare (cfr. Cap. 2). Come sottolineato da Bialas, Lukate e Vertovec (2025), le categorie statali, lungi dall’essere neutre, sono investite di una funzione strutturante che rende governabili i flussi e, allo stesso tempo, produce soggettività, identità e gerarchie di appartenenza.

Tali classificazioni operano secondo una logica performativa: esse non si limitano a descrivere realtà esistenti, ma le producono nel momento in cui le rendono intelligibili agli occhi dell’apparato burocratico e politico. Da un punto di vista psico-sociale, la categorizzazione risponde alla necessità di semplificazione della realtà e di difesa dell’*in-group* (Allport, 1954; Tajfel, 1981). Tuttavia, se letta attraverso la lente strutturale, essa riflette un “senso di posizione di gruppo” (Blumer, 1958): il gruppo dominante utilizza le categorie migratorie per definire le distanze sociali e proteggere il proprio status e i propri privilegi spaziali di fronte alla minaccia percepita dai “nuovi arrivati” (Alietti, Padovan, 2023). Secondo l’approccio del *dynamic nominalism*<sup>7</sup> proposto da Hacking (1986), le categorie interagiscono con istituzioni, pratiche e aspettative sociali, contribuendo a co-produrre i soggetti cui si applicano. Nel campo delle migrazioni, questo nesso risulta particolarmente “conseguenziale”: le categorie create dallo Stato per gestire ingresso, accoglienza e permanenza non solo rendono la mobilità amministrativamente governabile, ma producono anche effetti materiali e biografici, soggetti a costante riallineamento tra documentazione burocratica e comprensioni ordinarie (Bialas, Lukate, Vertovec, 2025).

---

<sup>7</sup> Il concetto di *dynamic nominalism*, introdotto da Ian Hacking (1986), suggerisce che le categorie utilizzate per classificare gli individui non sono semplici etichette passive, ma hanno il potere di “creare persone” (*making up people*). Questo processo avviene attraverso un’interazione dialettica in cui gli individui, una volta classificati, tendono a conformarsi o a reagire alle etichette ricevute, modificando il proprio comportamento e la propria identità. Nel contesto migratorio spiega come le categorie amministrative (es. “rifugiato” vs “migrante economico”) non riflettano differenze pre-esistenti ma producano distinzioni materiali nei diritti e nelle traiettorie esistenziali dei soggetti.

Le categorie sono oggetto di contestazione, rinegoziazione e riproduzione attraverso pratiche istituzionali, retoriche pubbliche e interazioni quotidiane. Secondo Wiener (2014), la contestazione è intrinseca ai processi stessi di categorizzazione. Tali tensioni sono state analizzate attraverso due diverse prospettive: la critica alla reificazione dei dispositivi categoriali (Menjívar, 2023) e l'esame delle modalità attraverso cui tali categorie vengono strategicamente manipolate o aggirate (Akoka, 2024). Comprendere le categorie come un campo di battaglia dinamico permette di leggere le pratiche strategiche che le persone mettono in atto dentro (o contro) i sistemi classificatori.

Crawley e Skleparis (2017) definiscono il *categorical fetishism*<sup>8</sup> come la tendenza a trattare le categorie come entità naturali e autoevidenti. La categoria opera come una tecnologia che genera vulnerabilità e subordinazione. L'applicazione dello status di "minore non accompagnato" in Europa, ad esempio, genera effetti materiali divergenti a seconda degli attori coinvolti (Bialas, 2024). Per la persona così classificata, la categoria opera come un dispositivo ambivalente: da un lato garantisce l'accesso a tutele (inespellibilità, accoglienza), generando uno spazio fisico di protezione; dall'altro ne definisce la soggettività giuridica in termini di dipendenza, sottoponendola a pratiche di controllo istituzionale, come le procedure di accertamento dell'età. Tale percorso riduce la biografia a un dato amministrativo e innesca una precarietà strutturale alla soglia della maggiore età. Per le istituzioni, la categoria costituisce una tecnologia di governo che consente la gestione dei flussi migratori e la "processabilità" amministrativa del migrante, operando una selezione tra soggetti "meritevoli" di protezione e altri destinati al respingimento.

Tali effetti si amplificano quando si considera la distanza tra classificazioni normative e biografie delle persone migranti. Sayad (2002) ha descritto tale dissonanza come "doppia assenza"<sup>9</sup>, mentre Fassin (2011) ha mostrato come la vulnerabilità migrante sia costruita secondo una

---

<sup>8</sup> *Il categorical fetishism*, secondo la definizione di Crawley e Skleparis (2017), indica la fallacia di considerare le categorie giuridiche (come "rifugiato" o "migrante") come ontologicamente distinte e naturali, ignorando la fluidità delle biografie individuali e il ruolo politico delle istituzioni nel definire tali confini. Questo "feticismo" giustifica l'applicazione di regimi di protezione o esclusione basati esclusivamente su un'etichetta burocratica, spesso a scapito della comprensione dei bisogni reali della persona.

<sup>9</sup> Con la celebre espressione "doppia assenza", Abdelmalek Sayad (1999/2002) descrive la condizione ontologica del migrante, definito simultaneamente dalla sua assenza dal paese d'origine (emigrato) e dalla sua assenza "sociale" e "politica" nel paese ospitante (immigrato). Questa dissonanza strutturale lo relega in una posizione di provvisorietà permanente, dove anche l'abitazione – spesso ridotta a dormitorio o spazio liminare – riflette l'incapacità della società ospitante di riconoscerlo come cittadino a pieno titolo.

razionalità morale selettiva. *L'externalization of legal categories*<sup>10</sup> (Escamilla García, 2024) evidenzia come le classificazioni europee esercitino un'influenza sulla vita delle persone migranti già nei paesi di transito. Questi fenomeni si intrecciano con l'instabilità strutturale delle traiettorie migratorie, i cosiddetti "viaggi dell'incertezza" (Crawley *et al.*, 2016), nei quali la mobilità si manifesta come pratica sociale situata (Sheller, Urry, 2006).

L'integrazione, spesso delineata come un percorso lineare verso la cittadinanza, va letta invece come un ambito normativo caratterizzato da selettività e condizionalità. Come evidenziato da Zardo (2025), i fondi europei per l'integrazione e lo sviluppo spesso includono obiettivi di controllo, integrando misure di deterrenza all'interno di programmi formalmente cooperativi. In tale contesto si inserisce il paradigma dell'"integrazione civica"<sup>11</sup> (Joppke, 2007; 2017), che richiede l'adesione a valori nazionali e standard linguistici come prerequisito per l'accesso a diritti e status. La cittadinanza si configura pertanto come uno spazio stratificato (*civic stratification*)<sup>12</sup>, nel quale l'accesso è modulato da metriche amministrative e conformità simbolica (Morris, 2003; Gargiulo, 2022).

Alla luce di quanto discusso, le categorie migratorie e i dispositivi di governance si traducono in condizioni materiali che incidono direttamente sulle possibilità di accesso all'abitare. Il passaggio dalle classificazioni alle traiettorie residenziali può essere chiarito distinguendo tre canali interconnessi: a) il canale economico, che riguarda l'accessibilità dei costi abitativi e la collocazione differenziale nel mercato del lavoro, con effetti

---

<sup>10</sup> Per *externalization of legal categories* non si intende solo l'esternalizzazione dei confini in senso stretto, ma anche l'anticipazione e il trasferimento "a monte" di standard classificatori e criteri di ammissibilità (chi può essere riconosciuto come avente diritto e con quali prove), che orientano strategie e scelte migratorie già nei paesi di transito (Escamilla García, 2024).

<sup>11</sup> Il paradigma dell'integrazione civica (*civic integration*) è stato ampiamente analizzato da Christian Joppke (2007; 2017). Esso segna il passaggio da un approccio multiculturale a uno più assimilazionista, in cui lo Stato condiziona l'accesso ai diritti (inclusa la casa popolare o il permesso di lungo periodo) al superamento di test linguistici e di "valori". Tale approccio trasforma l'integrazione da dovere dello Stato in una responsabilità individuale del migrante, operando come un filtro selettivo che esclude chi non possiede il capitale culturale necessario.

<sup>12</sup> La stratificazione civica (*civic stratification*), teorizzata da Lydia Morris (2003), analizza come lo status giuridico non sia un confine netto tra inclusione ed esclusione, ma una gradazione di diritti. In questo sistema, i cittadini di paesi terzi sono inseriti in una gerarchia di appartenenza dove l'accesso a beni fondamentali, come l'alloggio pubblico, è subordinato a una "continuità documentale" e a una "fedeltà amministrativa" che penalizza strutturalmente le biografie mobili. In Italia, questo concetto è stato declinato da Gargiulo (2022) attraverso l'analisi delle "politiche di residenza" come strumenti di esclusione istituzionale.

sulla capacità di sostenere affitti, depositi cauzionali e spese accessorie (Agustoni, 2017); b) il canale amministrativo-istituzionale, legato a requisiti documentali e di status (residenza anagrafica, eleggibilità per l'edilizia residenziale pubblica, accesso al credito), che trasformano la cittadinanza formale in cittadinanza effettiva e selettiva (Morris, 2003; Gargiulo, 2022); c) il canale simbolico-discriminatorio, che opera attraverso criteri informali di desiderabilità e rischio percepito da parte di proprietari e intermediari, producendo esclusione sistemica (Lukes *et al.*, 2018). Questi canali generano configurazioni socio-spaziali ricorrenti: concentrazioni territoriali, mercati secondari e periferizzazioni (per l'analisi empirica di tali configurazioni, cfr. *infra* §2 e §3.1). In un'ottica spazialista, tali configurazioni diventano dispositivi attivi di riproduzione delle disuguaglianze, poiché stabilizzano nel territorio barriere e opportunità differenziali (Mela, 2006; Borrelli, Mela, 2017). È in questa circolarità tra processi sociali e forme spaziali che l'accesso alla casa rende empiricamente osservabile una cittadinanza abitativa stratificata<sup>13</sup> (Bergamaschi, Lomonaco, 2022). Dall'interazione tra questi tre meccanismi, modulata da assi intersezionali (genere, età, composizione familiare, classe, storia migratoria), si configurano percorsi abitativi polarizzati e diseguali; i tre canali, inoltre, tendono a rinforzarsi reciprocamente, rendendo cumulativi gli svantaggi lungo le traiettorie residenziali. Le discriminazioni micro-interpersonali qui richiamate (discriminazione *taste-based*, statistica, razzismo aversivo) non sono comportamenti anomali ma risposte adattive razionali entro un sistema che non le sanziona né le scoraggia sul piano strutturale. La loro sistematicità segnala che l'architettura istituzionale rende possibili e normalizza tali pratiche, trasformando la discriminazione da eccezione in regola operativa del mercato abitativo (per l'analisi dei meccanismi istituzionali, cfr. *infra* §3.2).

---

<sup>13</sup> In questo capitolo, "cittadinanza abitativa" indica l'accesso differenziale e territorialmente mediato a diritti, protezioni e opportunità che dipendono dalla disponibilità di un alloggio stabile e riconosciuto, dunque un piano di cittadinanza "sostanziale" distinto da quella formale. In questa prospettiva, l'alloggio opera come infrastruttura materiale della cittadinanza sociale e come filtro selettivo di appartenenza (cfr. Morris, 2003; Whitehead *et al.*, 2021; 2023); deriva una cittadinanza abitativa stratificata, in cui la titolarità formale dei diritti non garantisce uguaglianza sostanziale e lo spazio urbano si segmenta in condizioni di cittadinanza piena o tollerata. In questa gerarchia, lo spazio urbano è segmentato in zone di "cittadinanza piena" (stabile, sicura, di proprietà) e zone di "cittadinanza tollerata" (precaria, sovraffollata, stigmatizzata). L'alloggio diventa dunque il dispositivo che rende visibile e operativa la "stratificazione civica" (Morris, 2003) all'interno del territorio metropolitano.

## 2. Accesso alla casa e (mancata) integrazione

L'accesso alla casa può essere definito come la possibilità concreta di ottenere e mantenere un alloggio stabile, adeguato e sicuro, indipendentemente dal titolo di godimento, includendo anche la possibilità effettiva di scegliere soluzioni non segreganti né stigmatizzanti, così che la “sola disponibilità” non si traduca in confinamento territoriale. In questa prospettiva, un riferimento normativo centrale è il Commento Generale n. 4 (1991) del Comitato delle Nazioni Unite per i diritti economici, sociali e culturali (CESCR), che definisce il diritto all'abitazione come «il diritto a un alloggio adeguato» e lo collega a condizioni di sicurezza, abitabilità, accessibilità, ubicazione e adeguatezza culturale<sup>14</sup> (*infra*, § Cap. 2).

Negli *housing studies*, questa nozione rimanda non solo alla disponibilità fisica di uno spazio abitabile, ma anche a condizioni di sostenibilità economica, protezione giuridica e riconoscimento istituzionale (Filandri, Autigna, 2015; Edgar *et al.*, 2004); in altri termini, l'alloggio si configura come infrastruttura materiale della cittadinanza sociale e come “porta d'accesso” a diritti e opportunità territorialmente situati. Nei contesti migratori, l'abitazione assume infatti un'importanza strategica, fungendo da prerequisito per l'iscrizione anagrafica, l'accesso ai servizi sociali e sanitari, la regolamentazione del soggiorno e la costruzione di reti sociali significative (Civitarese Matteucci, 2010; Boccagni, 2017)<sup>15</sup>.

Diversi studi dimostrano che l'accesso all'abitazione costituisce una preconditione per l'esercizio di forme sostanziali di cittadinanza, sul piano giuridico, materiale e simbolico (Desmond, 2016; Whitehead *et al.*, 2023); ne consegue che parlare di “integrazione” senza considerare il radicamento abitativo rischia di naturalizzare esiti di esclusione come se fossero il pro-

---

<sup>14</sup> Il Commento Generale n. 4 (1991) del Comitato delle Nazioni Unite per i diritti economici, sociali e culturali (CESCR) costituisce il fondamento giuridico della transizione concettuale dallo *shelter* (riparo) all'*adequate housing* (alloggio adeguato). Il Comitato chiarisce che il diritto all'abitazione non può essere interpretato secondo una logica di mercato o meramente quantitativa, ma richiede l'ottemperanza di sette criteri eivistici, tra cui spicca l'adeguatezza culturale. Quest'ultima implica che le modalità di costruzione e le politiche di assegnazione degli alloggi debbano consentire l'espressione dell'identità culturale e delle pratiche di vita delle minoranze, impedendo che l'inclusione abitativa si trasformi in una forma di assimilazione spaziale coercitiva.

<sup>15</sup> Sulla dimensione strategica dell'abitazione, il riferimento è alla nozione di *homing* di Paolo Boccagni (2017), che intende l'abitare come una “relazione biografica” tra il soggetto e lo spazio. L'alloggio funge da infrastruttura ontologica della cittadinanza: senza il riconoscimento formale del legame tra corpo e territorio (residenza anagrafica), il migrante è relegato in una condizione di “diritto sospeso”, impossibilitato a fruire dei pilastri fondamentali del welfare (sanità, protezione sociale). Cfr. anche Civitarese Matteucci (2010) sul nesso tra diritto all'abitazione e dignità umana nella giurisprudenza costituzionale.

dotto di deficit individuali, anziché l'effetto di vincoli strutturali. In questo quadro, la stabilità abitativa non è un mero esito passivo della protezione sociale, ma il frutto del “fare casa” (*homing*), inteso come pratica politica e relazionale attraverso cui le persone migranti costruiscono appartenenza anche entro mercati fortemente dualizzati.

Storicamente, l'abitazione ha funzionato come marcatore fondamentale dello status di casta (Warner, 1936; Dollard, 1937). Il sistema di casta costringe i gruppi subordinati a una dipendenza abitativa in condizioni di degrado; tale degrado viene poi utilizzato dai gruppi dominanti per giustificare stereotipi di “inferiorità”, alimentando un circolo vizioso di profezia che si autoadempie e che cristallizza l'esclusione sociale (Alietti, Padovan, 2023)<sup>16</sup>. Desmond (2016), in particolare, analizza come le condizioni abitative incidano sull'insicurezza economica e sulla riproduzione delle disuguaglianze negli Stati Uniti, offrendo un quadro interpretativo utile anche per il contesto europeo. Similmente, Whitehead *et al.* (2023) collocano il diritto all'abitare all'interno delle politiche redistributive, individuandone l'erosione come segnale di un più generale restringimento della cittadinanza sociale.

Le disuguaglianze abitative che colpiscono le persone migranti in Europa sono ampiamente documentate. I dati Eurostat<sup>17</sup> (2023) delineano uno scenario di profonda disuguaglianza materiale: il tasso di proprietà tra i cittadini nazionali (74,0%) è oltre il doppio di quello dei cittadini di altri paesi dell'Unione Europea (35,7%) e più del triplo di quello dei cittadini di paesi esterni all'Unione Europea (23,4%); tali differenze vanno lette come esito di regimi abitativi e di welfare differenziati, nonché di traiettorie di accesso al credito e stabilità occupazionale non equivalenti. In questa pro-

---

<sup>16</sup> Il richiamo agli studi classici di Warner (1936) e Dollard (1937) è essenziale per comprendere come la segregazione spaziale non sia un sottoprodotto economico, ma un meccanismo primario di produzione della “distanza sociale”. In questa “ecologia del pregiudizio”, il confinamento dei gruppi subalterni in alloggi degradati serve a naturalizzare lo stigma di inferiorità: la precarietà abitativa viene reinterpretata dal gruppo dominante come una caratteristica intrinseca del migrante (la presunta “tendenza al sovraffollamento”), occultando le barriere strutturali che lo hanno prodotto. Si realizza così una “profezia che si autoadempie” in cui lo spazio urbano diventa il dispositivo che valida e stabilizza le gerarchie di casta e di razza (Alietti, Padovan, 2023).

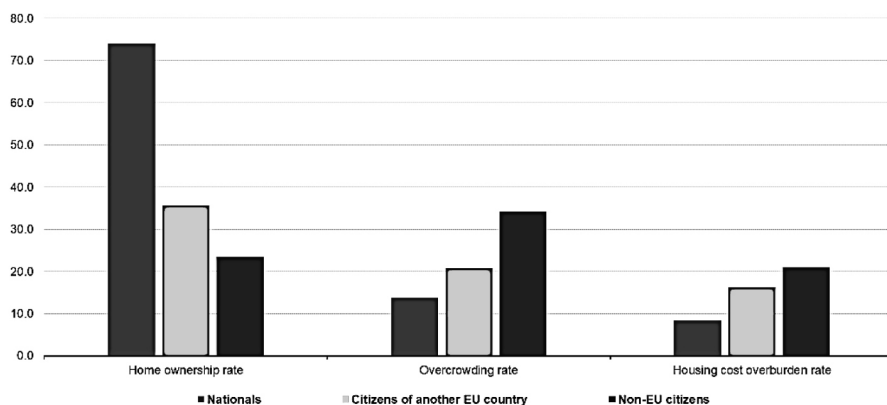
<sup>17</sup> Gli indicatori Eurostat sull'housing possono essere costruiti *by citizenship* (cittadinanza) oppure *by country of birth* (paese di nascita). Le due classificazioni intercettano popolazioni in parte diverse (ad es. persone naturalizzate e seconde generazioni) e possono produrre letture non sovrapponibili. Nel testo: Graf. 1.1 per cittadinanza; Graf. 1.2 per paese di nascita. I dati Eurostat aggregano per cittadinanza, categoria che include situazioni giuridiche eterogenee (richiedenti asilo, titolari di protezione, migranti economici con permessi diversi, lungosoggiornanti); le differenze osservate sono pertanto da intendersi come stime conservative del disagio delle popolazioni più vulnerabili, con particolare riferimento ai soggetti con permessi precari o in attesa di regolarizzazione.

spettiva, la “mancata integrazione” abitativa non è un semplice esito, bensì un processo prodotto e riprodotto da soglie selettive di accesso. Nello stesso anno, il 34,2% delle persone con cittadinanza di paesi esterni all’Unione Europea risiedeva in condizioni di sovraffollamento abitativo; la percentuale si riduceva al 20,8% tra le persone con cittadinanza di altri paesi dell’Unione Europea e al 13,7% tra quelle con cittadinanza nazionale.

Queste differenze sono sintetizzate nel Grafico 1.1, che illustra in chiave comparativa i principali indicatori relativi all’alloggio per cittadinanza nell’UE (2023). Inoltre, il 21,0% delle persone con cittadinanza di paesi terzi (extra-UE) destinava una percentuale significativa del proprio reddito disponibile per le spese di alloggio (tasso di sovraccarico dei costi abitativi)<sup>18</sup>, rispetto al 16,2% delle persone con cittadinanza di altri paesi dell’UE e all’8,3% delle persone con cittadinanza nazionale.

Graf. 1.1 - Principali indicatori relativi all'alloggio, persone di età pari o superiore a 18 anni, per cittadinanza, UE, 2023 (%)

Main indicators on housing, people aged 18 years or over, by citizenship, EU, 2023 (%)



Fonte: Eurostat *ilc\_lvps15*, *ilc\_lwho15* e *ilc\_lwho25*

<sup>18</sup> L'*housing cost overburden rate* (Eurostat, EU-SILC) misura la quota di persone che vivono in famiglie per cui i costi abitativi totali (al netto di eventuali sussidi/*allowances* per l'alloggio) superano il 40% del reddito disponibile familiare (anch'esso considerato "netto" di *allowances*). I costi abitativi includono, in genere: canone d'affitto per gli/le inquilini/e; per proprietari/e, soprattutto gli interessi del mutuo; inoltre, utenze (acqua, elettricità, gas, riscaldamento) basate su consumi effettivi, assicurazione dell'immobile, servizi e oneri obbligatori (es. rifiuti/fognatura), manutenzione/riparazioni e, dove applicabile, imposte. L'indicatore è utile come *proxy* di (in)sostenibilità economica dell'abitare, ma va letto con cautela perché la soglia fissa (40%) può avere significati diversi a seconda dei livelli di reddito e della composizione familiare.

Numerosi studi hanno messo in luce la tendenza delle persone migranti a localizzarsi prevalentemente nel cosiddetto “mercato privato secondario”<sup>19</sup> (Tosi, 1994; Fravega, 2018), spesso attraversato da forme contrattuali informali, sublocazioni e intermediazioni opache. Questo settore comprende alloggi localizzati in aree periferiche o stigmatizzate, con standard edilizi carenti e costi sproporzionati rispetto alla qualità (Soederberg, 2018; Lennartz, Ronald, 2017). La frattura strutturale affitto/proprietà rappresenta infatti uno degli assi strutturanti delle disuguaglianze, in quanto il titolo di godimento dell'alloggio riflette configurazioni istituzionali che regolano l'accesso alla casa in base a linee di appartenenza e cittadinanza (Kemeny, 2001; Ronald, 2008)<sup>20</sup>. Nei paesi come l'Italia, dove storicamente le politiche pubbliche hanno favorito la proprietà (Poggio, Boreiko, 2018; Tosi, 2017), le persone che restano nel mercato degli affitti, soprattutto nei suoi segmenti più instabili, risultano esposte a forme di vulnerabilità prolungata, prive di garanzie di accumulo patrimoniale o di stabilizzazione abitativa (Filandri, 2016; Olagnero, 2018a); tale configurazione tende a stratificare l'accesso alla sicurezza abitativa lungo linee di classe e di status giuridico.

Le condizioni di sovraffollamento e la scarsa qualità dell'abitazione esercitano un impatto diretto sulla salute, sul benessere fisico e mentale e sulla capacità di stabilire reti sociali significative (Singh, Lee, 2020; Hor-

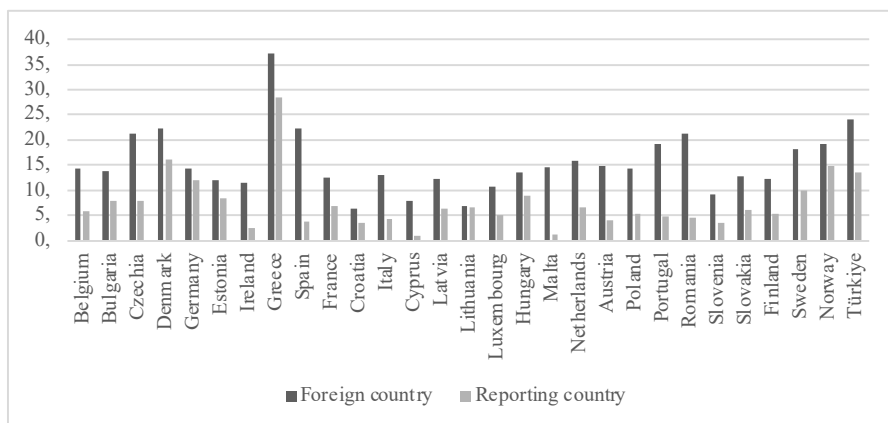
---

<sup>19</sup> Il mercato privato secondario (Tosi, 1994) non va inteso come un'anomalia, ma come un segmento strutturale del sistema abitativo neoliberale, alimentato dalla contrazione del settore pubblico e dalla finanziarizzazione (Aalbers, 2016). In questo “sotto-mercato”, la logica dell'estrazione di rendita prevale su quella del diritto all'uso, capitalizzando sulla vulnerabilità dei soggetti esclusi dal mercato primario. La marginalizzazione sociale viene così convertita in profitto attraverso canoni sproporzionati per immobili di bassa qualità abitativa, stabilizzando una forma di “povertà abitativa redditizia” per i locatori.

<sup>20</sup> L'analisi del *cleavage* affitto/proprietà si fonda sulla distinzione di Jim Kemeny (1981; 2001) tra sistemi abitativi “unitari” e “dualizzati”. L'Italia incarna il modello dualizzato, in cui lo Stato ha operato una vera e propria ingegneria sociale per incentivare la proprietà occupata dal proprietario (*owner-occupation*), marginalizzando il settore dell'affitto pubblico e privato. In tale quadro, la casa di proprietà diventa il “pilastro invisibile” del welfare, un ammortizzatore che protegge le famiglie autoctone ma esclude strutturalmente i migranti, sprovvisti di capitale intergenerazionale, condannandoli a una condizione di perenne “subalternità di *tenure*” (Ronald, 2008). L'analisi del *cleavage* affitto/proprietà si collega al concetto di *tenure prejudice*. Nei regimi di welfare sud-europei, definiti da una forte ideologia proprietaria, l'affitto non è solo una scelta residenziale, ma un indicatore di fallimento sociale o di provvisorietà esistenziale. Per i migranti, rimanere confinati nell'affitto privato significa essere esclusi dal “salario differito” costituito dalla proprietà della casa, che nei sistemi mediterranei funge da ammortizzatore sociale intergenerazionale (Poggio, 2016), aggravando la frattura tra cittadini “patrimonializzati” e “proletariato dell'housing”.

gan, 2020)<sup>21</sup>. Il disagio abitativo, in particolare, contribuisce a generare traiettorie residenziali discontinue, che a loro volta riproducono e rafforzano la marginalità sociale, anche attraverso la riduzione dell'accesso a servizi territoriali e la difficoltà di costruire continuità relazionali e istituzionali. Nel contesto europeo, l'Italia si distingue per un'incidenza particolarmente elevata di sovraffollamento abitativo tra le persone con cittadinanza straniera. Secondo Eurostat (2023), il tasso di sovraffollamento tra i cittadini extra-UE in Italia raggiunge il 41,2%, valore significativamente più elevato rispetto a quello registrato in Germania (17,1%), Spagna (12,9%) e Belgio (14,8%); queste differenze risultano coerenti con una minore capacità di assorbimento dell'offerta pubblica e con una più forte dipendenza dal mercato privato, specie nei contesti urbani ad alta pressione immobiliare.

Graf. 1.2 - Tasso di sovraccarico dei costi abitativi per paese e cittadinanza (nativi e persone nate all'estero), popolazione 18+ (anno 2024)



Fonte: elaborazione propria su dati Eurostat 2024 (ilc\_lvho26)

Come mostrato nel Grafico 1.2, la percentuale di popolazione adulta che vive in condizioni di sovraccarico dei costi abitativi (*housing cost overburden rate*), evidenzia un sistematico svantaggio per le persone nate

<sup>21</sup> Il nesso tra disagio abitativo e salute (Singh, Lee, 2020) eccede la dimensione bio-medica per toccare la cosiddetta “sicurezza ontologica”. Un alloggio sovraffollato o precario impedisce la costruzione di quello spazio privato necessario per la riproduzione sociale e psicologica del soggetto. Come suggerito da Horgan (2020), la precarietà abitativa produce una forma di “stress cronico da insediamento” che inibisce la capacità di investire in reti sociali stabili, alimentando percorsi di marginalità che le istituzioni spesso leggono, erroneamente, come “mancanza di volontà di integrazione”.

all'estero, con livelli critici nei paesi dell'Europa meridionale caratterizzati da una debole offerta di edilizia pubblica. Ciò suggerisce che l'onere dei costi abitativi funzioni come meccanismo di selezione indiretta<sup>22</sup> della permanenza urbana, restringendo concretamente la possibilità di stabilizzazione e, dunque, di integrazione territoriale.

In sintesi, l'abitazione rappresenta un dispositivo cruciale per analizzare le forme contemporanee di discriminazione e marginalizzazione abitativa. La condizione abitativa delle persone migranti non è determinata esclusivamente da fattori economici individuali, ma è influenzata da meccanismi di mercato, strutture istituzionali e politiche abitative che differenziano sistematicamente l'accesso, le condizioni e le possibilità di permanenza (Soederberg, 2018; Lennartz *et al.*, 2014). Il titolo di godimento, la qualità dell'alloggio e la possibilità di accumulo patrimoniale devono pertanto essere interpretati come esiti di regimi abitativi che definiscono chi può abitare stabilmente la città e chi vi è invece tollerato in forme precarie, rendendo empiricamente osservabile una cittadinanza abitativa stratificata. Come evidenziato anche dalla ricerca italiana (Alietti, Agustoni, 2015), le politiche abitative agiscono come strumenti di stratificazione sociale, strutturando l'accesso allo spazio urbano in base a criteri quali cittadinanza, status giuridico e desiderabilità simbolica.

### 3. Il disagio abitativo delle persone migranti: un abitare subalterno

L'analisi del disagio abitativo delle persone migranti richiede una lettura critica che articoli dinamiche economiche, dispositivi normativi e meccanismi simbolici. La nozione di *subaltern housing* (Felder, Pattaroni, 2023; Madden, 2024)<sup>23</sup> consente di superare interpretazioni riduttive legate

---

<sup>22</sup> Il concetto di selezione indiretta richiama le pratiche di *filtering* e *bordering* istituzionale (Gargiulo, 2022). L'onere eccessivo dei costi (*overburden*) agisce come una barriera invisibile che seleziona chi ha il "diritto" di risiedere nelle aree urbane centrali o semicentrali. Chi non sostiene tali costi è spinto verso la periferizzazione o la diaspora urbana (Arbaci, 2019), producendo una geografia urbana in cui il centro è preservato per i cittadini desiderabili e i margini sono destinati alla forza lavoro migrante subalterna.

<sup>23</sup> La nozione di *subaltern housing* (Felder, Pattaroni, 2023) marca un passaggio analitico fondamentale: lo svantaggio abitativo non viene letto come un deficit individuale di risorse, ma come una "condizione relazionale" prodotta da rapporti di potere. Essere subalterni nello spazio urbano significa occupare posizioni di precarietà strutturale dove l'individuo non ha il controllo né sulla stabilità della propria permanenza né sulle condizioni materiali del proprio ambiente domestico. Come suggerito da Madden (2024), l'abitare subalterno è l'esito di una "violenza istituzionale" che trasforma il bisogno primario della casa in uno strumento di disciplinamento sociale e di estrazione di rendita.

esclusivamente al reddito, ponendo al centro della riflessione una posizione strutturale di inferiorizzazione e subalternizzazione abitativa. Tale posizione si costruisce attraverso l'intreccio tra segmentazione del mercato del lavoro, vulnerabilità socio-giuridica e razzializzazione implicita delle politiche pubbliche, configurando una condizione di marginalità abitativa che è al tempo stesso materiale e politica (Tosi, 2017; Ranci, 2008; Arbaci, 2019; Rolnik, 2013; 2020).

Le disuguaglianze abitative si manifestano non solo nell'accesso ineguale agli alloggi, ma nella loro collocazione sistematica nei segmenti più fragili, informali e stigmatizzati del mercato. Come evidenziato da Filandri e Olagnero (2014), il mercato immobiliare agisce come un selettore sociale, attraverso cui si riproducono gerarchie etnico-razziali e di classe. A parità di reddito, le famiglie migranti sperimentano barriere più elevate rispetto alla popolazione autoctona, non solo in termini di accessibilità, ma anche con riferimento alla qualità degli alloggi, alla sicurezza contrattuale e alla durata della permanenza, con effetti cumulativi sulle traiettorie residenziali.

Questo posizionamento subalterno non è riducibile alla sola scarsità di risorse economiche. Esso risulta dall'effetto congiunto di discriminazioni dirette e indirette, dalla burocratizzazione dell'accesso all'alloggio pubblico, da un'offerta di edilizia sociale sempre più residuale e da logiche di valorizzazione immobiliare che escludono sistematicamente i soggetti percepiti come "non affidabili" o "provvisori" (Baldini, Federici, 2011)<sup>24</sup>. Le politiche abitative, pur presentandosi come formalmente neutrali, operano spesso secondo criteri di selettività che si traducono in vulnerabilità strutturale, anche laddove non vi siano ostacoli normativi espliciti (*infra*, Cap. 2).

Tale condizione di subalternità, come già indicato da Coin (2004, p. 11), si radica in una «azione secolare costante di "inferiorizzazione"»<sup>25</sup> della

---

<sup>24</sup> L'esclusione dei soggetti percepiti come "non affidabili" rimanda ai meccanismi della discriminazione statistica (Arrow, 1973; Phelps, 1972). In un mercato caratterizzato da asimmetria informativa, l'origine nazionale viene utilizzata come *proxy* dell'affidabilità economica. Tuttavia, Baldini e Federici (2011) dimostrano che per la popolazione migrante in Italia lo svantaggio persiste anche a parità di credenziali economiche, suggerendo la sovrapposizione tra calcolo del rischio e pregiudizio esplicito (*taste-based discrimination*), che relega i migranti nei segmenti de-qualificati del mercato privato secondario.

<sup>25</sup> L'Autrice riprende l'approccio di Sayad (2002, p. 220), interpretando l'immigrazione come relazione sociale sistemica e non come somma di scelte individuali, e critica l'uso corrente del concetto di "invisibilità", richiamando Foucault (1976) per mostrarne l'inadeguatezza analitica: l'inferiorizzazione non coincide con l'esclusione totale, ma con forme diffuse e ordinarie di assoggettamento e regolazione. In questa cornice, Coin colloca il nesso migrazione-lavoro-abitare entro una lettura storico-strutturale influenzata dalla tradizione del sistema-mondo (Wallerstein, 1979; 1983) e dai *cultural studies* (Hall, 1996). Il riferimento a Sassen (1998, p. 257) consente infine di leggere l'immigrazione come effetto delle ristrutturazioni economiche globali e dei processi di espropriazione e privatizzazione

popolazione immigrata, funzionale al mantenimento della diseguale distribuzione della ricchezza. Nell'impostazione proposta da Coin, il nesso tra lavoro e casa non va trattato come giustapposizione di ambiti, ma come co-produzione di posizioni subordinate: la segmentazione occupazionale e la collocazione abitativa in segmenti precarizzati si rinforzano reciprocamente, rendendo "ordinaria" la vulnerabilità come forma di integrazione subalterna. In continuità, Sayad (2002) ha mostrato come i rapporti di forza che presiedono al processo migratorio si riflettano sulle modalità della presenza delle persone migranti, sulla posizione loro assegnata nello spazio sociale e sullo status simbolico e giuridico conferito loro nella società ospite.

L'intensificarsi dell'interazione tra precarietà lavorativa e instabilità abitativa ha condotto una parte crescente della letteratura a delineare i contorni dei regimi abitativi contemporanei (Kemeny, 1995; Sassen, 2014). In tale prospettiva, l'accesso alla residenza non è più considerato un diritto universalmente garantito, bensì un privilegio soggetto a negoziazione, condizionato da dinamiche di potere e di mercato (Dotsey, Ambrosini, 2023; Fravega, 2018). All'interno di questo quadro teorico, la vulnerabilità abitativa emerge come un dispositivo strutturale attraverso cui si riproducono disuguaglianze socio-economiche preesistenti. Essa opera altresì come un filtro selettivo nell'accesso alla cittadinanza, funzionando anche da meccanismo implicito di selezione civica e giuridica. Tale dinamica colpisce in modo particolare i soggetti privi di capitale simbolico sufficientemente riconosciuto o spendibile nei mercati urbani dell'abitare, contribuendo così a rafforzare una stratificazione civica differenziale tra individui migranti. Quest'ultima è spesso strutturata sulla base dello status giuridico, dell'origine nazionale e della temporaneità del soggiorno, delineando gerarchie di accesso ai diritti e alla partecipazione (Morris, 2003; Medda-Windischer, Carlà, 2015).

La produzione di spazio abitativo, infine, si inserisce in una tensione più ampia tra invisibilità istituzionale e sorveglianza. I regimi dell'abitare non si limitano a riflettere le disuguaglianze esistenti, ma le producono attivamente attraverso configurazioni spaziali segreganti e narrazioni pubbliche che associano la figura del migrante al degrado, alla temporaneità e alla devianza (Forrest, Kearns, 2001; Wimmer, 2004; Wacquant, 2008<sup>26</sup>). In questa

---

delle periferie. In questo quadro, lavoro e casa operano come snodi co-produttivi della subordinazione: la segregazione e la precarietà abitativa non sono anomalie, ma componenti ordinarie di un regime di integrazione strutturalmente subalterna.

<sup>26</sup> Il richiamo alla "marginalità avanzata" (*advanced marginality*) di Loïc Wacquant (2008) permette di leggere l'abitare subalterno come l'esito del disinvestimento dello Stato e della contemporanea stigmatizzazione territoriale. A differenza del ghetto fordista, lo spazio abitativo migrante contemporaneo è caratterizzato dalla dissoluzione dei lega-

cornice, tale condizione di subalternità abitativa (Felder, Pattaroni, 2023) diventa non solo un'espressione delle disuguaglianze, ma una loro specifica infrastruttura<sup>27</sup>. Nei sottoparagrafi che seguono (*infra*, §3.1-3.3), questa infrastrutturazione della marginalità viene approfondita attraverso i nessi tra sostenibilità economica dell'abitare, governance multilivello e geografie della concentrazione e della segregazione.

### 3.1. *Housing costs e affordability*

La sostenibilità economica dell'abitare costituisce uno snodo cruciale della precarietà residenziale, con effetti particolarmente marcati per le persone migranti. *Affordability*, inizialmente concepita come rapporto tra reddito disponibile e spesa per l'alloggio, è oggi riconosciuta come categoria multidimensionale, in grado di connettere condizioni materiali, traiettorie biografiche e forme di stratificazione civica (Stone, 2006; Filandri, Olantero, 2014; Felder, Pattaroni, 2023)<sup>28</sup>. Essa include non solo la "quota" di

---

mi protettivi e dalla pressione di narrazioni pubbliche che associano la concentrazione etnica al declino urbano. Lo stigma spaziale agisce così come un "proxy" dello stigma etnico e di classe, giustificando politiche di sorveglianza e controllo anziché di inclusione (Wimmer, 2004).

<sup>27</sup> L'affermazione sulle "narrazioni pubbliche" rimanda a due filoni analitici complementari. Da un lato, la letteratura sulla stigmatizzazione territoriale mostra come alcuni quartieri e forme dell'abitare vengano marcati come "luoghi-problema", producendo discredito sociale per chi vi risiede e legittimando interventi selettivi (controllo, sorveglianza, disinvestimento o "bonifica"): lo stigma opera così come dispositivo di governo della marginalità (Wacquant, 2008). Dall'altro, la nozione di *moral panic* descrive la costruzione discorsiva di "minacce" collettive che trasformano gruppi e pratiche (es. occupazioni, sovraffollamento, presenza migrante) in problemi d'ordine pubblico, rendendo plausibili politiche di decoro e sicurezza e producendo la figura dell'"abitante indegno" (Cohen, 1972; Palidda, 2009). In questa cornice, l'"abitare subalterno" non è solo un esito della disuguaglianza, ma una sua infrastruttura: è il risultato di classificazioni morali e territoriali che orientano l'azione pubblica e privata e restringono concretamente le possibilità di accesso, permanenza e legittimità urbana.

<sup>28</sup> In letteratura, *l'affordability* è misurata soprattutto in due modi. (i) Indicatori "a soglia", basati sulla quota di reddito destinata ai costi abitativi (p.es. *housing cost burden* e *overburden rate*, spesso con soglie come 30% o 40%), utili per comparazioni ma sensibili alla distribuzione dei redditi. (ii) L'approccio del *residual income*, che valuta quante risorse rimangono dopo il pagamento dell'alloggio: questo criterio evita di assumere che una stessa soglia percentuale abbia lo stesso significato per famiglie con livelli di reddito diversi. La critica al concetto tradizionale di *affordability* si deve in gran parte a Michael Stone (2006), il quale ha introdotto la nozione di *shelter poverty*. Stone sostiene che il rapporto fisso spesa/reddito (solitamente il 30%) è analiticamente cieco rispetto alla variabilità dei bisogni essenziali. Per le famiglie a basso reddito, anche una spesa inferiore al 30% può risultare insostenibile se il reddito residuo non consente la copertura dei costi minimi di sussistenza.

reddito destinata all'alloggio, ma anche la capacità di sostenere nel tempo costi incompressibili senza compromettere altri bisogni essenziali. Nel caso delle persone migranti, tale accessibilità è sistematicamente ridotta da una pluralità di barriere – economiche, giuridiche, simboliche – che si combinano con segmentazioni occupazionali, regimi di welfare differenziati e un mercato abitativo fortemente dualizzato.

I dati illustrano asimmetrie significative: in Italia la quota di persone migranti extra-UE che destina oltre il 40% del proprio reddito all'affitto supera di gran lunga quella dei cittadini italiani, evidenziando una distribuzione asimmetrica del rischio di impoverimento legato ai costi abitativi (Eurostat, 2017). Questo divario si inserisce in un quadro già segnato da discriminazioni strutturali: a parità di risorse, i soggetti migranti vivono più frequentemente in alloggi sovraffollati, dequalificati e instabili (Alietti, Agustoni, 2013; Baldini, Federici, 2011; Whitehead, 2023). Come osservano Dotsey e Ambrosini (2023), tale precarietà abitativa si configura come il prodotto di un sistema abitativo che funziona da filtro selettivo, anche nei confronti di persone migranti regolari, attraverso requisiti che trasformano l'accesso all'abitare in una prova di affidabilità civica ed economica.

L'accesso alla casa avviene così in condizioni di eteronomia strutturale. I soggetti migranti, in larga parte collocati nei settori occupazionali più deboli e intermittenti, non dispongono delle garanzie richieste per entrare nel circuito formale dell'abitare (Filandri, Olagnero, 2014): contratti di lavoro stabili, referenze, capitale relazionale, depositi cauzionali. Come sottolineano Ulceluse *et al.* (2022), le politiche abitative locali non si limitano a gestire l'offerta, ma regolano le soglie d'accesso alla cittadinanza abitativa, producendo una selezione attraverso dispositivi apparentemente neutrali.

È in questo contesto che il concetto di *housing pathways* assume rilievo analitico. Clapham (2005) propone di considerare l'abitare come un processo situato, definito da condizioni strutturali ma anche da pratiche soggettive di adattamento. Tuttavia, come chiarisce Skobba (2023), nei percorsi delle persone migranti i concetti di *housing careers* e *pathways*<sup>29</sup> divergono radicalmente: non si tratta di sequenze lineari di miglioramento, ma di traiettorie interrotte, spesso in equilibrio tra sopravvivenza e vulnerabilità,

---

<sup>29</sup> La distinzione tra *housing career* e *housing pathway* segna un punto di rottura epistemologica negli *housing studies*. Mentre la "carriera" presuppone un modello ascensionale e teleologico tipico del ceto medio autoctono (dal mercato dell'affitto alla proprietà), il "percorso" (*pathway*), teorizzato da Clapham (2005) e riletto da Skobba (2023), mette in luce la natura non lineare e spesso discendente dei percorsi migranti. La precarietà del titolo di soggiorno e l'intermittenza occupazionale trasformano la carriera in un sentiero di vulnerabilità, dove la mobilità è più frequentemente un esito del *displacement* che di una scelta di miglioramento.

segnate da una mobilità forzata prodotta da sfratti, aumento dei canoni e accesso intermittente alle tutele. Le disuguaglianze che segnano tali traiettorie sono cumulative e intersezionali (Coulter, 2023), rendendo la precarietà abitativa un pattern strutturale che si sedimenta nel tempo.

L'esperienza abitativa migrante è inoltre attraversata da una dimensione affettiva che eccede la sola materialità dell'alloggio. Come osserva Boccagni (2023), il "fare casa" si iscrive in una tensione continua tra aspirazioni di stabilità e condizioni strutturali di precarietà. Tale prospettiva permette di cogliere l'abitare come pratica relazionale e politica attraverso cui i soggetti migranti costruiscono forme di appartenenza e riconoscimento entro vincoli economici e istituzionali stringenti. Nei contesti interstiziali (Bergamaschi, 2012; Bergamaschi, Maggio, 2022), questa tensione assume una valenza concreta: rifugiati e richiedenti asilo, esclusi dalle reti formali di accoglienza, sviluppano pratiche di domesticità temporanea in spazi abbandonati o informali (Storato, Della Puppa, Sandò, 2021).

Infine, come sottolinea Ambrosini (2020), la pandemia ha amplificato queste condizioni di vulnerabilità abitativa, rendendo più marcata la frattura tra popolazione tutelata e popolazione esposta. La governance multilivello (Kazepov *et al.*, 2022) delle politiche abitative in Italia è caratterizzata da un'elevata frammentazione e da un cronico disallineamento tra obiettivi nazionali e implementazione locale. Questo vuoto regolativo favorisce l'emergere di "politiche di esclusione" a livello municipale, dove i requisiti di residenza storica diventano strumenti di *bordering* interno. La cittadinanza abitativa risulta così non solo stratificata per status giuridico, ma anche territorialmente diseguale a seconda della discrezionalità degli attori locali.

### 3.2. Governance multilivello e produzione normativa frammentata

L'integrazione abitativa delle persone migranti si inserisce in un contesto complesso, caratterizzato da una molteplicità di competenze istituzionali e da norme selettive. Il sistema italiano, formalmente organizzato su una governance multilivello<sup>30</sup>, si distingue in realtà per una disarticolazione tra

---

<sup>30</sup> Per "governance multilivello" si intende un assetto in cui competenze, risorse e strumenti di policy sono distribuiti tra livelli sovra-nazionali, nazionali, regionali e locali (e tra attori pubblici/privati). In assenza di coordinamento verticale (tra livelli di governo) e orizzontale (tra settori e organizzazioni), la multilivellarità può tradursi in frammentazione regolativa e in forte variabilità territoriale nell'implementazione (*postcode lottery*), incidendo sulla trasformazione dei diritti formali in protezioni effettive (Kazepov, 2005; Kazepov *et al.*, 2022). Nel campo migrazioni/integrazione, la letteratura sulle *local integration policies* evidenzia che l'azione municipale può essere decisiva ma resta strutturalmente vincolata da

livelli di governo, in cui Stato, Regioni e Comuni condividono responsabilità in modo spesso incoerente e non coordinato (Kazepov *et al.*, 2022), con effetti di “*postcode lottery*” sull’accesso alle risorse abitative e sulla traducibilità dei diritti in protezioni effettive. La frammentazione normativa e operativa che ne deriva produce una cittadinanza abitativa stratificata, in cui l’accesso all’alloggio non è garantito in modo uniforme, ma fortemente influenzato dal contesto territoriale.

A livello locale, le amministrazioni comunali svolgono un ruolo cruciale nella regolazione dell’accesso all’alloggio sociale, sebbene operino sotto vincoli finanziari e con responsabilità decentrate non accompagnate da risorse adeguate. Come sottolinea Ambrosini (2012), tali politiche spesso operano come filtri selettivi anziché come strumenti di inclusione, attraverso l’implementazione di criteri formalmente neutri, come la residenza anagrafica pluriennale, la titolarità del contratto di locazione o l’assenza di proprietà all’estero, che conducono a forme sistemiche di vulnerabilità per le persone migranti (Ambrosini, 2020), traducendo il bisogno abitativo in una prova amministrativa di “stabilità” e “meritevolezza”. In tale contesto, la residenza assume un ruolo centrale come strumento di accesso ai diritti: come sottolinea Gargiulo (2014), essa opera come un meccanismo di selezione civica che si colloca tra formalità giuridica e discrezionalità amministrativa, trasformando la continuità territoriale in requisito di legittimità sociale<sup>31</sup>.

Tale dinamica si inserisce in un contesto di più ampia portata, relativo all’evoluzione degli studi sull’immigrazione in Europa. Fino agli anni ’90, l’attenzione era principalmente rivolta allo Stato nazionale come attore chiave nel controllo dei flussi migratori e nella definizione delle politiche di integrazione (Böhning, 1984; Zincone, 1991; 2001; 2006; Schnapper, 1994; Soysal, 1994; Heckmann, Schnapper, 2003). Successivamente, in virtù del riconoscimento dell’aumentata rilevanza delle città come luoghi primari di insediamento e interazione, si è consolidata una prospettiva che riconosce al livello locale una centralità crescente nei processi di inclu-

---

cornici nazionali, discrezionalità amministrative e disponibilità di risorse (Caponio, Borkert, 2010; Scholten, 2013).

<sup>31</sup> In ambito abitativo e di welfare locale, la “residenza” (iscrizione anagrafica) funziona come infrastruttura amministrativa dell’accesso: abilita l’esigibilità di diritti e servizi (anagrafe, sanità territoriale, scuola, prestazioni sociali) e costituisce spesso un prerequisito tecnico per bandi, graduatorie e misure di sostegno/ERP. Quando viene richiesta in forma “qualificata” (residenza continuativa per un certo numero di anni nel comune/regione), opera come filtro selettivo che può produrre discriminazione indiretta: persone esposte a mobilità forzata, informalità contrattuale, coabitazioni non registrate o precarietà documentale incontrano ostacoli sistematici nel dimostrare continuità territoriale, pur a parità di bisogno (Gargiulo, 2014; Ambrosini, 2020; Filandri, Olagnero, 2021).

sione (Alietti, 2011), pur entro margini spesso definiti da norme e risorse nazionali. Secondo Kazepov (2005), la frammentazione del welfare e la complessificazione della domanda sociale hanno reso sempre più difficile per i governi centrali imporre regole in modo verticale, favorendo una “iperlocalizzazione del sociale” (Body-Gendrot, Martiniello, 2000), ossia la tendenza a delegare alle città la gestione dei problemi sociali più urgenti, compresa l’integrazione delle popolazioni migranti<sup>32</sup>.

Tuttavia, tale processo di decentralizzazione non è stato accompagnato da una redistribuzione proporzionata di risorse e strumenti. Le città si trovano frequentemente a gestire in modo autonomo le tensioni derivanti dalla segmentazione del mercato del lavoro e dall’indebolimento del welfare, con strumenti normativi frammentari e risorse finanziarie limitate. La crisi dei bilanci pubblici, in particolare nell’Europa meridionale, ha ulteriormente ridotto la capacità degli Stati di intervenire strutturalmente sulle disuguaglianze, lasciando agli enti locali la gestione quotidiana della marginalità, spesso senza mezzi adeguati (Arbaci, 2019) e rafforzando una logica di gestione “per progetti” (bandi, sperimentazioni) più che per diritti esigibili. In tale contesto, le ONG e le reti associative svolgono un ruolo sostitutivo, se non surrogatorio, delle istituzioni (Ambrosini, 2015), ma con effetti ambivalenti: ampliamento della capacità di intervento e, al contempo, rischio di dipendenza da finanziamenti discontinui e di frammentazione delle tutele.

Le politiche abitative, in particolare, non si limitano alla distribuzione di risorse, ma agiscono come strumenti di regolazione dell’appartenenza. Secondo l’ipotesi di Ulceluse, Bock e Haartsen (2022), le scelte locali in materia di housing contribuiscono a definire i confini simbolici e materiali dell’inclusione, influenzando direttamente le possibilità di interazione, insediamento e visibilità sociale delle persone migranti (Arbaci, 2019). In altre parole, l’accesso alla casa assume la funzione di fattore di legittimazione civica differenziale, basato sulla localizzazione e sulla documentazione piuttosto che sull’effettivo bisogno, producendo una cittadinanza abitativa “condizionata” in cui l’alloggio diventa soglia di accesso a diritti ulteriori.

La crescente politicizzazione della governance locale dell’immigrazione contribuisce a rafforzare tali dinamiche. Bazurli e Campomori (2025)

---

<sup>32</sup> L’iperlocalizzazione del sociale (Body-Gendrot, Martiniello, 2000) descrive il processo di *rescaling* in cui lo Stato nazionale, pur mantenendo il controllo sulle politiche di sicurezza e ingresso, delega alle città l’onere dell’integrazione senza fornire le risorse adeguate. Questo “scaricabarile istituzionale” (Kazepov, 2005) costringe i Comuni a gestire la tensione tra la domanda di inclusione e i vincoli di bilancio, portando spesso a risposte emergenziali o simboliche che frammentano ulteriormente la cittadinanza abitativa lungo linee territoriali arbitrarie.

evidenziano come l'implementazione della *governance collaborativa*<sup>33</sup> sia significativamente influenzata dal contesto politico-ideologico. A Bologna, ad esempio, secondo gli autori la sinergia tra gli attori istituzionali e civici ha favorito l'adozione di una strategia inclusiva, mentre a Venezia l'emergere di un paradigma escludente ha causato la disgregazione delle reti collaborative e la delegittimazione delle persone migranti come soggetti rilevanti per le politiche pubbliche.

Anche in contesti non metropolitani, la situazione non mostra segni di miglioramento. Come evidenziato da Angelucci, Ince-Beqo, e De Blasis (2025), nei piccoli centri urbani o in aree rurali, la partecipazione migrante è spesso vincolata all'attivazione di reti personali o alla mediazione di "figure ponte", che possono facilitare l'accesso ma anche istituzionalizzare una partecipazione precaria e non strutturata, con una dipendenza elevata da risorse relazionali non universalizzabili.

Le pratiche di innovazione sociale, quali l'intermediazione abitativa o il co-housing, dunque raramente si consolidano come strumenti ordinari di intervento. Come evidenziato da Agustoni e Alietti (2015), in assenza di un quadro normativo e finanziario stabile, tali esperienze rimangono confinate in una logica progettuale, soggetta a cicli di finanziamento incerti e non cumulativi, con il rischio che la "sperimentazione" sostituisca la costruzione di un'infrastruttura pubblica durevole.

Coutin, Musso, e Stanley (2025) aggiungono che la debolezza della *governance* multilivello si manifesta anche nella mancanza di strumenti di coordinamento adattivo e nella difficoltà di leggere i vincoli locali. La conseguenza è una distanza crescente tra enunciazione normativa e capacità attuativa, che mina l'efficacia delle politiche sociali, inclusa quella abitativa.

Infine, la pandemia da SARS-CoV-2 ha ulteriormente reso visibile questa frattura tra universalismo discorsivo e selettività pratica (Ambrosini, 2020), confermando che l'accesso all'abitazione tende a configurarsi come diritto territoriale condizionato, dipendente da criteri documentali e di localizzazione più che dal bisogno. In assenza di una regia nazionale in grado di coordinare e sostenere i livelli locali, la marginalità abitativa non

---

<sup>33</sup> Il paradigma della *collaborative governance* è qui inteso non come un modello neutro di partecipazione, ma come un campo di forze politicamente orientato. Come dimostrato da Bazurli e Campomori (2025), la capacità delle città di includere le persone migranti dipende dalla densità e dall'orientamento delle coalizioni locali. Dove la *governance* è di tipo inclusivo, il terzo settore funge da partner nella co-progettazione dei servizi; dove invece prevalgono logiche escludenti, le reti associative sono ridotte a meri esecutori di interventi residuali o, peggio, vengono ostacolate nell'erogazione di forme di mutuo soccorso abitativo.

solo persiste, ma viene normalizzata come parte integrante della governance urbana, consolidando un'implementazione diseguale dei diritti lungo linee territoriali.

### 3.3. *Housing tra concentrazione e segregazione delle persone migranti*

Nella città contemporanea si osservano processi paralleli di concentrazione, aggregazione e segregazione delle popolazioni, il cui intreccio determina configurazioni spaziali non neutre, ma cariche di implicazioni in termini di potere, visibilità sociale e giustizia distributiva. La spazializzazione delle disuguaglianze è uno degli strumenti attraverso cui si consolidano dispositivi selettivi di inclusione/esclusione, spesso naturalizzati nella morfologia urbana stessa (Agustoni, 2017; Wacquant, 2008). L'analisi delle configurazioni spaziali deve molto alla "prospettiva ecologica" della Scuola di Chicago (Park, Burgess, 1921). Sebbene inizialmente Park interpretasse la segregazione come un fenomeno "biologico" volto a ridurre il conflitto attraverso l'isolamento, egli riconosceva che le distanze fisiche riflettevano gerarchie morali e sociali profonde. Lo sviluppo urbano, guidato da interessi immobiliari, produce quartieri che escludono le minoranze, confinandole negli *slums* e fondendo antagonismi di classe e di razza (Alietti, Padovan, 2023).

L'integrazione delle persone migranti si configura, quindi, come un processo strutturalmente condizionato dalla loro collocazione socio-spaziale. Le città europee, pur nella loro varietà storica, mostrano configurazioni differenziate nel modo in cui distribuiscono popolazioni e risorse, articolando politiche urbane che oscillano tra inclusione e marginalizzazione (Arbaci, 2019; Scanlon, Whitehead, Arrigoitia, 2014). A livello micro-territoriale, emergono evidenti polarizzazioni: alcune aree urbane favoriscono percorsi di mobilità sociale e capitale relazionale, mentre altre si caratterizzano come spazi di marginalità strutturale e segregazione etnico-razziale<sup>34</sup> (Forrest, Kearns, 2001; Arbaci, 2019; Benassi, Consolazio, Russo, 2023; Daconto, Montesano, 2024). L'alta concentrazione di popolazione migrante

---

<sup>34</sup> L'espressione "segregazione etnico-razziale" è qui impiegata per evitare letture culturaliste o "naturalizzanti" della concentrazione residenziale. Il riferimento a "etnico" segnala la dimensione di appartenenze e confini socialmente costruiti; il riferimento a "razziale" indica che tali appartenenze sono frequentemente lette, trattate e gerarchizzate tramite processi di razzializzazione (attribuzione di tratti, stigma e rischio a gruppi definiti come "altri"). In questa prospettiva, la segregazione è un esito socio-spaziale prodotto da mercato, politiche e pratiche discriminatorie, non una preferenza "naturale" dei gruppi (Wacquant, 2008; Wimmer, 2004; Arbaci, 2019).

in specifici quartieri ha favorito la formazione di “enclave etniche”, fenomeni ambivalenti che da un lato fungono da reti di supporto e facilitano l’ingresso nel mercato del lavoro, ma dall’altro possono rafforzare meccanismi di separazione e distanza sociale nei confronti della popolazione autoctona (van Gent, Hochstenbach, Uitermark, 2018; Musterd *et al.*, 2017; Portes, Zhou, 1993). È tuttavia opportuno precisare che la nozione di “enclave” non va assunta come esito automatico della concentrazione: essa può descrivere, a seconda dei contesti, sia una risorsa relazionale sia un vincolo strutturale, e richiede quindi un uso analitico cauto<sup>35</sup>.

Le informazioni sistematiche sulla condizione abitativa dei migranti rimangono frammentarie, ma la letteratura empirica evidenzia barriere multiple: barriere economiche dirette, come l’aumento degli affitti, ma anche dispositivi indiretti di vulnerabilità, quali la discriminazione nei processi di selezione da parte di proprietari e agenzie immobiliari (Bonnet *et al.*, 2016; Membretti, Quassoli, 2016). In tal senso, la concentrazione territoriale non va letta esclusivamente come “scelta” o preferenza residenziale, ma come esito di un insieme di filtri di accesso (formali e informali) che restringono lo spazio delle possibilità abitative. La discriminazione abitativa opera attraverso codici – come il nome, l’accento o l’indirizzo – che fungono da indicatori impliciti di alterità e inaffidabilità (Wimmer, 2004).

In termini teorici, si distingue tra una segregazione “per scelta” – fondata su logiche di prossimità culturale e supporto comunitario – e una segregazione “per costrizione”, determinata da vincoli strutturali che limitano concretamente le possibilità abitative (Dill *et al.*, 2015; Peach, 1996; Marcuse, 1997). Tuttavia, tale dicotomia è stata approfondita e problematizzata da Friedrichs (1998) e Bolt, Phillips e Van Kempen (2010), che hanno evidenziato come le configurazioni insediative emergano da un complesso intreccio tra *agency* individuale, fattori di mercato e vincoli istituzionali. Un punto di rottura fondamentale è rappresentato dalla natura politica del ghetto. A differenza delle enclavi etniche delle persone migranti europee, che fungevano da stazioni di transito verso l’assimilazione, il ghetto per le popolazioni razzializzate è stato un prodotto di “ingegneria sociale e istituzionale” (Hirsch, 1983). Attraverso strategie difensive come il mantenimento di affitti alti, il rifiuto di vendita e l’ostracismo sociale, i

---

<sup>35</sup> Come teorizzato da Portes e Zhou (1993), l’enclave è uno spazio di concentrazione volontaria che offre vantaggi economici e sociali ai *newcomers* attraverso una *enclave economy* protetta. Al contrario, il ghetto – secondo la definizione di Massey e Denton (1993) e Wacquant (2008) – è uno spazio di confinamento involontario prodotto da forze esterne (mercato e Stato) per isolare popolazioni stigmatizzate. In questa prospettiva, la concentrazione delle persone migranti in Europa oscilla spesso tra questi due poli, venendo però frequentemente percepita (e governata) esclusivamente come “minaccia di ghettizzazione”.

residenti delle aree “bianche” hanno attuato una vera e propria chiusura etno-razziale per proteggere il valore economico e simbolico del proprio territorio (Warner, Srole, 1945; Alietti, Padovan, 2023). Ne consegue che “scelta” e “costrizione” vanno trattate come poli di un *continuum*: anche le preferenze residenziali sono spesso “preferenze sotto vincolo”.

In confronto al contesto statunitense, segnato da una lunga tradizione di segregazione razziale e da modelli storicamente consolidati di ghettizzazione, l’Europa è stata per decenni interpretata come relativamente meno polarizzata, grazie a sistemi di welfare più universalistici e a una pianificazione urbana orientata alla *mixité* sociale (Musterd, Ostendorf, 1998; van Weesep, van Kempen, 2021; Daconto, Marelli, 2016). Tuttavia, una letteratura recente documenta una progressiva convergenza verso modelli di segregazione più marcati, seppure secondo traiettorie locali differenziate (Daconto, Montesano, 2024; Spierenburg *et al.*, 2024; Arbaci, 2019). L’affermazione di una “Europa meno segregata” può quindi essere sostenuta solo in termini storici e comparativi, non come condizione strutturale contemporanea, e richiede in ogni caso di distinguere tra forme diverse di segregazione (residenziale, scolastica, occupazionale) e tra scale (quartiere, area metropolitana, regione urbana).

Le politiche urbane orientate al “mix sociale” hanno cercato di attenuare tali effetti, ma spesso si sono limitate a una gestione estetica del problema, senza intervenire sulle cause strutturali della disuguaglianza (Maggio, 2022; 2023; Clapham, 2002). Numerose ricerche hanno mostrato l’ambivalenza di questo approccio: se da un lato la promozione della *mixité* mira a contenere i fenomeni di concentrazione spaziale e a favorire l’interazione tra gruppi eterogenei, dall’altro rischia di diventare uno strumento di controllo sociale e gentrificazione (Tissot, 2006; Giroud, 2015; Agostoni, Alietti, 2015; Peck, Tickell, 2002). In questa prospettiva, l’obiettivo non dovrebbe essere “mescolare” come fine in sé, ma ridurre le asimmetrie strutturali che producono concentrazione vulnerabile<sup>36</sup>.

In Italia, l’edilizia residenziale pubblica ha storicamente avuto un ruolo cruciale nella risposta al bisogno abitativo, ma il suo impatto sui fenomeni di segregazione resta controverso. Studi recenti mostrano come, in contesti urbani come Bologna, i quartieri con maggiore presenza di edilizia resi-

---

<sup>36</sup> La critica alla *mixité* sociale come razionalità di governo è stata approfondita da Peck e Tickell (2002) e Tissot (2006). Questi autori suggeriscono che le politiche di mix sociale spesso occultino un obiettivo di “dislocamento morbido” dei residenti a basso reddito per favorire l’ingresso delle classi medie (*gentrification* guidata dallo Stato). Invece di risolvere la povertà, la *mixité* mira a renderla “meno visibile” distribuendola sul territorio, trasformando una questione di giustizia redistributiva in un problema di gestione dell’ordine pubblico e del decoro urbano.

denziale pubblica coincidano spesso con zone a più alta densità di persone migranti, contribuendo a configurazioni spaziali di tipo segregativo (Bergamaschi, Maggio, 2020). Tuttavia, queste dinamiche non vanno lette come effetto esclusivo dell'intervento pubblico, ma piuttosto come risultato di un intreccio di fattori: disinvestimento istituzionale, precarietà occupazionale, barriere culturali (e discriminatorie) e carenza di soluzioni abitative alternative (Pfirsch, Semi, 2016; Arbaci, 2007; Verdugo, Toma, 2018).

Emergono infine pratiche alternative – dall'intermediazione sociale al *cohousing* e alla sublocazione etica – che testimoniano una crescente capacità di *agency* da parte delle comunità migranti (Purcell, 2003). In alcuni contesti europei si sono sviluppate strategie di resistenza informale che sfidano le logiche di esclusione del mercato ufficiale (El-Kayed, Hamann, 2018). Tali pratiche configurano forme di cittadinanza urbana “dal basso” che mirano a sovvertire l'ordine spaziale neoliberale attraverso la redistribuzione informale delle risorse abitative (Rossi, 2009; Holston, 2008)<sup>37</sup>.

#### 4. Disuguaglianze e discriminazioni nell'accesso all'abitazione

Nel caso delle migrazioni, le dinamiche di disuguaglianza e discriminazione nello spazio urbano si intensificano significativamente. Le persone migranti accedono a un mercato abitativo stratificato, fortemente condizionato dal capitale economico e culturale, dallo status giuridico e da pratiche informali di vulnerabilizzazione (Saraceno, Sartor, Sciortino, 2013). In questa cornice, l'accesso alla casa non si configura come un semplice “esito” dell'integrazione, ma come una soglia selettiva che condiziona, abilita o inibisce l'accesso ad altri diritti urbani e sociali.

---

<sup>37</sup> Sul piano analitico, è fondamentale distinguere tra la valenza tattica delle pratiche di mutualismo e la valenza strategica delle politiche strutturali. Le prime, spesso descritte come forme di “cittadinanza insorgente” (*insurgent citizenship* Holston, 2008), operano negli interstizi della città neoliberale per tamponare l'esclusione immediata, ma rischiano di scivolare in quello che Wolch (2014) definisce *shadow state* (Stato ombra): una configurazione in cui il volontariato e l'autorganizzazione si sostituiscono interamente all'intervento pubblico, sollevando le istituzioni dalle proprie responsabilità redistributive. Perché l'*agency* migrante non si traduca in una forma di “auto-sfruttamento della precarietà”, occorre che l'intermediazione sociale sia integrata da: (i) quadri regolativi cogenti, come il controllo dei canoni di locazione (*rent control*) e sanzioni effettive contro la discriminazione etnica nel mercato privato; (ii) la de-mercificazione dell'abitare, attraverso il rilancio del patrimonio pubblico; (iii) la scalabilità istituzionale, ovvero il passaggio dalla “sperimentazione pilota” a politiche universalistiche. Senza questo aggancio strutturale, le pratiche dal basso rimangono azioni di resistenza “intermittenti” e geograficamente frammentate.

Sotto il profilo analitico, è utile distinguere tra disuguaglianze orizzontali, che contrappongono la popolazione migrante a quella autoctona, e disuguaglianze interne, che attraversano il gruppo delle persone migranti stesse. La rappresentazione della popolazione con background migratorio come gruppo omogeneamente svantaggiato tende infatti a oscurare le profonde differenziazioni legate a fattori intersezionali (Crenshaw, 1989)<sup>38</sup> quali la nazionalità, il genere, il titolo di soggiorno, la generazione e il livello di istruzione (Ambrosini, 2020). Hancock (2007), ampliando la teoria dell'intersezionalità, sostiene che la stratificazione sociale non sia pienamente comprensibile se si analizzano separatamente i processi di razzializzazione, genere e classe. Piuttosto, queste dimensioni si sovrappongono e si co-producono all'interno di sistemi di potere che generano forme specifiche di subordinazione. In ambito abitativo, tale approccio consente di cogliere come le disuguaglianze si articolino in base a profili intersecanti: una donna migrante con permesso di soggiorno precario, ad esempio, è esposta a vulnerabilità che eccedono la sola condizione economica, includendo discriminazioni simboliche e formali in fase di accesso, selezione e permanenza. Gli studi sperimentali di Ghekiere, Martiniello e Verhaeghe (2023) mostrano come la discriminazione abitativa vari sistematicamente all'incrocio tra origine etnica e genere: le donne con nomi nordafricani ricevono risposte diverse dagli uomini con lo stesso nome, ma entrambi risultano penalizzati rispetto ai candidati autoctoni. Nel contesto italiano, il lavoro domestico convivente costituisce una forma di housing forzato che intreccia genere, status giuridico e subordinazione abitativa (Boccagni, 2017), evidenziando come l'intersezionalità operi non solo sul piano simbolico ma anche su quello delle strutture occupazionali e abitative.

La dimensione giuridico-istituzionale può essere letta attraverso il quadro della *civic stratification*, che mostra come lo status legale e amministrativo produca una graduazione dei diritti e delle protezioni, generando appartenenze differenziali. In questa prospettiva, l'accesso a risorse fondamentali risulta condizionato da requisiti e procedure (durata della permanenza, continuità documentale, eleggibilità), con l'effetto di trasformare il bisogno abitativo in una prova di conformità amministrativa. Ne deriva una cittadinanza "condizionata", in cui il diritto all'abitazione opera al tempo

---

<sup>38</sup> La teoria dell'intersezionalità, formalizzata da Crenshaw (1989), invita a considerare le discriminazioni non come somme algebriche di svantaggi, ma come configurazioni uniche nate dall'incrocio di assi di potere (razza, genere, classe, status legale). Come evidenziato da Hancock (2007), l'approccio intersezionale in ambito abitativo permette di svelare come l'esclusione non colpisca un "migrante universale", ma soggetti le cui traiettorie sono segnate da vulnerabilità moltiplicate (es. la condizione di genere che si intreccia con la precarietà del titolo di soggiorno).

stesso come infrastruttura materiale della cittadinanza sociale e come filtro selettivo di appartenenza (Morris, 2003).

Le discriminazioni nell'accesso agiscono spesso attraverso criteri impliciti di selezione che operano come marcatori informali di alterità. Nel contesto contemporaneo, queste pratiche riflettono il passaggio dal razzismo biologico a quello culturalista o "differenzialista" (Taguieff, 1987). Si manifestano forme di "razzismo simbolico" (Sears, 1988) e "razzismo aversivo" (Dovidio, Gaertner, 1986)<sup>39</sup>: l'opposizione all'integrazione abitativa non viene più espressa tramite l'odio esplicito, ma viene razionalizzata attraverso la difesa della "libertà di scelta" individuale o la paura del calo del valore immobiliare e della criminalità (Alietti, Padovan, 2023). Tali meccanismi si inscrivono in una logica di razzializzazione del mercato immobiliare, nella quale l'"altro" viene percepito come elemento di rischio, degrado o svalutazione. La letteratura ha identificato queste dinamiche come forme di *slippery discrimination* (Lukes *et al.*, 2018), ossia pratiche difficili da rilevare e sanzionare, ma profondamente radicate nel funzionamento quotidiano delle interazioni tra attori immobiliari e popolazione migrante. Queste pratiche non solo riproducono la stratificazione etnica e sociale nello spazio urbano, ma contribuiscono alla naturalizzazione della disuguaglianza, mascherandola sotto una presunta neutralità formale.

Inoltre, la segregazione spaziale agisce come barriera all'accumulazione di capitale sociale. Come osservato da Coleman (1969), la struttura segregata dello *slum* impedisce la formazione di fiducia interpersonale e coesione, rendendo difficile l'azione collettiva per richiedere servizi e manutenzione. Questa carenza di risorse non è un tratto culturale dei residenti, ma una conseguenza strutturale dell'isolamento imposto dall'esterno (Alietti, Padovan, 2023). Dal punto di vista teorico, tali processi rappresentano una forma di produzione sociale della marginalità abitativa, in cui l'inclusione o l'esclusione sono definite da codici culturali e consuetudini che operano nei meccanismi di selezione. Il diritto alla casa, pur formalmente garantito, viene di fatto eroso da pratiche che selezionano in base alla desiderabilità simbolica dei soggetti, anziché sulla base del bisogno e del diritto. L'effe-

---

<sup>39</sup> Il razzismo aversivo (Dovidio, Gaertner, 1986) e il razzismo simbolico (Sears, 1988) costituiscono due influenti concettualizzazioni delle forme contemporanee del pregiudizio nelle società liberal-democratiche. Tali forme non si esprimono prevalentemente attraverso un'ostilità manifesta, ma attraverso il richiamo a principi apparentemente neutrali – come il decoro, la legalità o la tutela della proprietà – che consentono di rilegittimare pratiche selettive ed escludenti. Nel mercato immobiliare, ciò si traduce in una "selezione prudente" che maschera la discriminazione etnica sotto le spoglie del calcolo del rischio economico e della tutela del capitale immobiliare. Cfr. anche Taguieff (1987) sulla distinzione tra razzismo etnocentrico e differenzialista.

to finale è una segregazione socio-residenziale “normalizzata”, in cui la concentrazione della vulnerabilità nei quartieri svantaggiati non è vissuta come una distorsione, ma come una conseguenza ordinaria del funzionamento del mercato (Bonnet *et al.*, 2016; Membretti, Quassoli, 2016; Akoka *et al.*, 2022; Lukes *et al.*, 2018).

La questione abitativa si configura come un nodo strutturale nei processi di inclusione urbana. Affrontare le disuguaglianze abitative richiede di ridefinire la casa non come bene di mercato, ma come infrastruttura primaria della cittadinanza e del benessere sociale, sostenuta da investimenti nell’edilizia pubblica e sociale capaci di disinnescare i meccanismi selettivi che producono emarginazione urbana e stratificazione razziale (cfr. *supra*, §2 e §3.2).

Affrontarla in modo efficace richiede non solo una redistribuzione più equa delle risorse abitative, ma anche una trasformazione delle politiche pubbliche orientata a contrastare le disuguaglianze sistemiche e a promuovere un diritto alla città realmente inclusivo (Holston, 2008; Lefebvre, 1974; Musterd, Ostendorf, 1998).

## 2. *Il diritto all'abitazione in Italia*

### 1. **Un campo di tensione: tra welfare abitativo e controllo della mobilità**

Nel contesto italiano, il diritto all'abitazione non può essere analizzato esclusivamente come un insieme statico di norme, ma deve essere interpretato come un campo di tensione in cui si confrontano due logiche statali divergenti. Da un lato, un sistema di welfare che, in linea con i principi sanciti dalle convenzioni internazionali e dalla giurisprudenza costituzionale, proclama il diritto alla casa come universale. Dall'altro, si osserva l'implementazione di un sistema di dispositivi di selezione della popolazione che, sotto una neutralità amministrativa meramente formale, operano come potenti meccanismi di esclusione *de facto*. Questo capitolo propone di leggere tali dinamiche come espressione di una possibile asimmetria funzionale tra indebolimento della protezione abitativa e rafforzamento dei dispositivi di selezione amministrativa.

Gli studi sulla governance dell'abitare in contesti di crescente diversità etnica hanno tradizionalmente seguito due filoni separati. Il primo ha documentato la transizione dal welfare abitativo universalista verso sistemi residuali orientati al mercato (Whitehead, 2012; Madden, Marcuse, 2016), evidenziando il ruolo della finanziarizzazione dell'abitare nel trasformare la casa da diritto sociale a asset finanziario (Rolnik, 2013; 2020). Il secondo ha analizzato i dispositivi amministrativi che producono "stratificazione civica" tra cittadini e non-cittadini, mostrando come l'integrazione formale nel mercato del lavoro possa coesistere con l'esclusione dai diritti sociali fondamentali (Morris, 2003; Gargiulo, 2019; 2022). Questo capitolo propone di leggere le due dinamiche come elementi di un'unica architettura di governance, qui definita 'asimmetria funzionale': l'indebolimento della protezione abitativa e il rafforzamento dei dispositivi di selezione amministrativa operano congiuntamente, producendo accessi differenziali all'abitare.

Tale meccanismo trasforma l'accesso all'abitazione in un confine interno che stratifica la cittadinanza, producendo forme di inclusione differenziale che si estendono oltre la popolazione migrante per investire segmenti crescenti della popolazione residente.

Il capitolo si propone di analizzare tale dialettica, mostrando come le politiche abitative e migratorie in Italia concorrano a strutturare forme di disuguaglianza sociale e spaziale. L'inquadramento normativo del diritto alla casa, ancorato a documenti fondamentali come la Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo (1948), rappresenta il punto di partenza formale. L'analisi si basa principalmente su leggi, regolamenti regionali, bandi e sentenze, considerati come indicatori dei criteri istituzionali di selezione dell'accesso all'abitare. Più che misurare direttamente tutti gli esiti sociali di tali processi, il capitolo ricostruisce i dispositivi attraverso cui tali esiti vengono resi istituzionalmente possibili. Tuttavia, la sua natura di diritto sociale ne rende l'effettiva applicazione un processo costantemente negoziato e politicamente conteso. Come evidenziato da Treves (1989) e Bobbio (2014), è proprio nello scarto strutturale tra i principi sanciti e le prassi concrete che si inserisce la prospettiva sociologica, la quale indaga le cause sociali della mancata applicazione della norma. Tale dissonanza non può essere letta soltanto come semplice inefficienza amministrativa, poiché la maggiore prontezza dei dispositivi di controllo suggerisce una diversa gerarchia di priorità istituzionali. Al contrario, si osserva un'asimmetria funzionale: a fronte di un welfare abitativo lento e farraginoso, lo Stato mostra una superiore efficacia regolativa quando si tratta di controllare e selezionare gli accessi. Questa disparità riflette una specifica gerarchia di priorità politiche – che richiama la tesi di Wacquant (2009) sulla transizione dallo Stato sociale allo Stato punitivo – ed è coerente con la riconfigurazione neolibérale del ruolo dello Stato (Farha, 2017; Rolnik, 2013; 2020).

In questa cornice, il concetto guida è quello di “asimmetria funzionale”, mentre le nozioni di “*policy gap*”, “malintegrazione” e “stratificazione civica” sono utilizzate come strumenti interpretativi complementari. L'opera di Boswell e Geddes (2011) si rivela particolarmente euristica, in quanto mostra come la coesistenza di retoriche inclusive e pratiche restrittive possa concorrere a conciliare interessi contraddittori: da un lato la rassicurazione di segmenti elettorali ostili alla presenza di persone migranti, dall'altro le esigenze di un mercato del lavoro che beneficia di manodopera giuridicamente vulnerabile.

Al fine di comprendere la questione abitativa, risulta necessario superare una visione meramente giuridica e considerare il fenomeno come una componente fondamentale della stratificazione sociale. Come evidenziato da Tosi (1994), l'abitare “moderno” si fonda su un ruolo attivo dello Stato,

che trasforma l’abitazione in un elemento fondamentale della cittadinanza sociale (Marshall, 1950). Tuttavia, a partire dagli anni ’80, il modello di intervento pubblico ha subito un’erosione progressiva in molti paesi occidentali, sotto la spinta dell’affermazione del paradigma neoliberale (Whitehead, 2012). L’abitazione, come evidenziato da Madden e Marcuse (2016), è stata soggetta a processi di mercificazione e finanziarizzazione, passando da bene d’uso e diritto sociale a *asset* finanziario e merce.

In tale contesto, il welfare abitativo italiano ha seguito una traiettoria di progressiva residualizzazione, concentrando le limitate risorse dell’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sui nuclei familiari più svantaggiati e trasformandola in una soluzione di “ultima istanza” (Costarelli, Maggio, 2021). A questa logica di contrazione del welfare, che è funzionale a spingere la popolazione verso il mercato finanziarizzato (Madden, Marcuse, 2016), si affianca e si salda la seconda logica statale: quella del controllo.

In Italia, uno strumento amministrativo apparentemente neutro come l’anagrafe (il registro della popolazione residente) ha assunto la funzione di un potente dispositivo di confinamento interno (Gargiulo, Mastandrea, 2020). L’ammissione all’iscrizione anagrafica, condizione preliminare per l’esercizio di diritti fondamentali quali la sanità, i servizi sociali e l’istruzione, è stata progressivamente soggetta a requisiti sempre più restrittivi. Le normative statali, come l’art. 5 del “Piano Casa” del 2014, che nega la residenza a chi occupa un immobile senza titolo (Gargiulo, 2022), e l’introduzione della “residenza qualificata” a livello regionale, evidenziano questa tendenza. Come si approfondirà nei paragrafi 2.4 e 2.5, tali dispositivi hanno subito ripetute sfide alla loro costituzionalità e, in casi esemplificativi, sono stati sottoposti a censura da parte della giurisprudenza più recente (ad esempio, Corte Cost., sent. n. 44/2020)<sup>1</sup>.

L’impatto di tali dinamiche è amplificato dall’architettura istituzionale europea. Il concetto di governance multilivello (GML) (Hooghe, Marks, 2001) illustra come la dislocazione dell’autorità politica tra i livelli sovranazionale, nazionale e sub-nazionale abbia dato origine a un sistema disomogeneo. Nel contesto italiano, tale fenomeno si manifesta attraverso una marcata integrazione differenziata a livello regionale (Pirozzi, Bonomi, 2022), dove l’autonomia legislativa, in assenza di Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) definiti a livello centrale, ha prodotto una distribuzione

---

<sup>1</sup> La Corte Costituzionale ha costantemente affermato che il diritto all’abitazione rientra tra i diritti inviolabili dell’uomo di cui all’art. 2 della Costituzione, in quanto funzionale alla dignità umana e alla sua integrazione sociale, non potendo essere limitato oltre il “nucleo essenziale”, nemmeno per ragioni di bilancio (si vedano, tra le altre, le sentenze n. 404/1988 e n. 209/2009).

disomogenea dei diritti. I dispositivi menzionati, sebbene non esclusivamente rivolti ai migranti, esercitano un impatto sproporzionato su di loro, generando una gerarchia di status e diritti, ovvero una “stratificazione civica” (Morris, 2003).

Come evidenziato da Gargiulo (2019; 2022), la negazione della residenza e l’accesso diseguale alle risorse abitative portano alla formazione di “appartenenze precarie” e a forme di “inclusione differenziale” (Cuttitta, 2013). In queste situazioni, gli individui, sebbene fisicamente presenti e spesso integrati nel mercato del lavoro, risultano giuridicamente esclusi da una parte significativa dei diritti di cittadinanza. Il capitolo mostrerà, attraverso l’analisi di norme, regolamenti e giurisprudenza, come l’interazione tra welfare abitativo residuale e controllo selettivo della mobilità contribuisca a ridefinire i confini materiali e simbolici della cittadinanza. L’analisi si fonda su un corpus di leggi, regolamenti regionali e sentenze, che fungono da evidenza empirica per le dinamiche di stratificazione sociale esaminate.

## **2. La cornice normativa sovranazionale: tra proclamazione dei diritti e modelli di welfare**

Come affermato in precedenza, il diritto all’abitazione si configura come un diritto sociale imprescindibile, la cui garanzia è condizione necessaria per il soddisfacimento dei “bisogni sociogenetici degli individui” (Tatarano, 1974, p. 407). Prima di procedere con l’analisi delle sue specifiche declinazioni nel contesto italiano, è necessario delineare il quadro normativo sovranazionale che, almeno in linea di principio, ne rappresenta il fondamento. La disamina in questione non ha solo valore ricognitivo, ma definisce il parametro normativo rispetto al quale leggere lo scarto tra universalismo proclamato e implementazione selettiva che attraversa il caso italiano.

### *2.1. Dalle Nazioni Unite: la codificazione dell’abitare come diritto qualitativo*

Il sistema di tutela internazionale trova la sua genesi nella Dichiarazione Universale dei Diritti dell’Uomo (1948). L’articolo 25 non considera l’abitazione in modo isolato, ma la inserisce in una concezione olistica del benessere, riconoscendola come componente essenziale di un’aspettativa di dignità della vita. Il riconoscimento in esame stabilisce che l’abitazione deve essere considerata come parte integrante di un più generale standard

di vita dignitoso, che include non solo le strutture fisiche, ma anche le condizioni sociali, economiche, culturali e ambientali che contribuiscono al benessere complessivo della comunità.

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, alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; e ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in ogni altro caso di perdita dei mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà (art. 25).

Il principio programmatico in esame assume una connotazione giuridica più vincolante nell'articolo 11 del Patto Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali (ICESCR, 1966), che impegna formalmente gli Stati Parti e introduce un'evoluzione terminologica cruciale: il passaggio da una concezione basata sulla mera disponibilità di un riparo, inteso come abitazione, a un approccio orientato all'"alloggio adeguato" (*adequate housing*). Questo cambiamento segnala una transizione verso una logica multidimensionale dell'abitare. Inoltre, l'adesione al Patto impone agli Stati l'obbligo della "realizzazione progressiva" dei diritti (art. 2), il che implica un divieto di adottare misure regressive non giustificate – un principio spesso disatteso dalle politiche di austerità dell'ultimo decennio<sup>2</sup>.

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, e riconoscono a tal fine l'importanza essenziale della cooperazione internazionale, basata sul libero consenso (art. 11).

Il concetto in analisi ha ricevuto un ulteriore rafforzamento dall'operato del Comitato ONU per i Diritti Economici, Sociali e Culturali. Attraverso gli strumenti della *soft law* noti come *General Comments*<sup>3</sup>,

---

<sup>2</sup> L'art. 2.1 dell'ICESCR stabilisce che ogni Stato si impegna ad operare «con il massimo delle risorse di cui dispone, al fine di assicurare progressivamente [...] la piena attuazione dei diritti riconosciuti». Il Comitato ONU (CESCR) ha chiarito nel *General Comment n. 3* (1990) che qualsiasi misura deliberatamente regressiva (come il taglio dei fondi per l'edilizia pubblica) necessita della più attenta giustificazione e deve essere valutata in riferimento alla piena disponibilità delle risorse dello Stato.

<sup>3</sup> Sebbene i *General Comments* non siano trattati internazionali *stricto sensu*, essi costituiscono la giurisprudenza autorevole del Comitato (organo di trattato) e definiscono il contenuto degli obblighi statali. Ignorarli significa, *de facto*, svuotare di contenuto il diritto ratificato.

quest'ultimo ha fornito un'interpretazione del Patto che ne ha reso il diritto non solo misurabile, ma anche monitorabile. Nel *General Comment* n. 4 (1991), l'abitazione adeguata viene definita attraverso sette elementi interconnessi:

1. Sicurezza legale del possesso (*Legal Security of Tenure*): una protezione contro gli sfratti forzati che non è solo una garanzia legale, ma un presupposto per la stabilità esistenziale.
2. Disponibilità di servizi e infrastrutture: l'accesso a risorse essenziali (acqua, energia, servizi igienici) che definisce la soglia minima di una vita dignitosa.
3. Sostenibilità economica (*Affordability*): un principio che lega direttamente la politica abitativa alla lotta contro la povertà, stabilendo che i costi per la casa non devono compromettere il soddisfacimento di altri bisogni primari.
4. Abitabilità (*Habitability*): la garanzia di sicurezza e salubrità che connette il diritto alla casa al diritto alla salute.
5. Accessibilità (*Accessibility*): un principio di equità che impone di dare priorità ai gruppi più vulnerabili.
6. Ubicazione (*Location*): un elemento di cruciale importanza sociologica, che lega la qualità dell'abitare all'accesso alle opportunità (lavoro, istruzione, reti sociali) e combatte la ghettizzazione. In tal senso, si riconosce l'impatto del cosiddetto "effetto quartiere" (Wilson, 1987).
7. Adeguatazza culturale: il rispetto per l'identità culturale degli abitanti, che trasforma l'alloggio da spazio neutro a luogo vissuto.

Ai fini di questo capitolo, risultano particolarmente rilevanti la sicurezza del possesso e l'accessibilità, poiché è su questi due terreni che il divario tra riconoscimento formale del diritto e implementazione concreta si rende più visibile, nonché come fondamento della cittadinanza sociale (Marshall, 1950). L'architettura in questione, definita nel 1991, ha acquisito nuova rilevanza nel contesto contemporaneo. Da un lato, la crisi pandemica (Covid-19) ha reso evidente la connessione tra abitabilità e diritto alla salute; d'altra parte, il dibattito internazionale più recente, ha identificato nella finanziarizzazione dell'abitare, ovvero nella trasformazione della casa in un *asset* (Madden, Marcuse, 2016), la principale minaccia alla sostenibilità economica e alla sicurezza del possesso (Rolnik, 2013; 2020; Farha, 2017). Tali dinamiche globali trovano una puntuale, e spesso drammatica, rispondenza nell'analisi del contesto italiano.

## *2.2. Il contesto europeo: sistemi di welfare e dispositivi anti-discriminazione*

Spostando il fuoco dell'analisi sulla scala continentale, emerge come le politiche abitative riflettano l'eterogeneità dei regimi di welfare europei (Esping-Andersen, 1990). La tassonomia classica (liberale, socialdemocratica, corporativa) fornisce una griglia analitica fondamentale, sebbene necessiti di un'integrazione specifica per intercettare le peculiarità delle regioni meridionali del continente.

Il regime sud-europeo o "mediterraneo", al quale l'Italia è ascritta, si distingue storicamente per un welfare di tipo "familistico", caratterizzato dall'elevata incidenza della proprietà immobiliare, dal ruolo centrale della famiglia come "ammortizzatore sociale" e da una strutturale carenza di edilizia residenziale pubblica. Secondo Sonia Arbaci (2019), tale configurazione ha generato nelle città del sud Europa specifici "paradossi di segregazione", in cui a bassi livelli di segregazione spaziale su vasta scala corrispondono elevate disuguaglianze abitative e forme di micro-segregazione granulare (Arbaci, 2019; Mugnano, Costarelli, 2018).

In tale contesto, lo strumento giuridico sovranazionale di maggior rilievo è la Carta Sociale Europea. L'articolo 31 stabilisce obblighi precisi per garantire l'accesso a un'abitazione di livello sufficiente, prevenire lo stato di "senza dimora" e rendere i costi accessibili alle fasce indigenti. La Carta introduce inoltre un dispositivo anti-discriminazione basata su razza, origine nazionale o sociale e religione nel godimento dei diritti riconosciuti.

[...] Parte II Articolo 31. Diritto all'abitazione. Per garantire l'effettivo esercizio del diritto all'abitazione, le Parti s'impegnano a prendere misure destinate:  
1. a favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente; 2. a 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.

La Carta introduce un dispositivo giuridico anti-discriminazione di cruciale rilevanza per l'analisi qui proposta, attraverso la Parte V e l'articolo E:

Articolo E. Non discriminazione. Il godimento dei diritti riconosciuti nella presente Carta deve essere garantito senza alcuna distinzione basata in particolare sulla razza, il colore della pelle, il sesso, la lingua, la religione, le opinioni politiche o ogni altra opinione, l'ascendenza nazionale o l'origine sociale, la salute, l'appartenenza ad una minoranza nazionale, la nascita o ogni altra situazione.

Tuttavia, la Carta presenta una debolezza strutturale derivante dall'assenza di meccanismi diretti di giustiziabilità per i singoli individui (Chia-

rella, 2010; Longo, 2016). Tale conflittualità permanente conferma la natura profondamente problematica dell'applicazione pratica della norma nel contesto nazionale. È precisamente in questo scarto tra standard sovranazionali e tutela effettiva che si colloca l'analisi del caso italiano sviluppata nelle sezioni successive. Al fine di ovviare a tale deficit di protezione, il Comitato Europeo dei Diritti Sociali (CEDS) ha attivato procedure di reclamo collettivo per denunciare violazioni sistemiche. Il CEDS ha ripetutamente censurato l'Italia per la violazione dell'art. 31, stigmatizzando specialmente la gestione degli insediamenti rom (Reclamo n. 151/2017) e le carenze sistemiche nell'edilizia sociale (CEDS, 2019; 2023).

### 2.3. *Policymaking e governance multilivello: l'influenza europea su abitare e migrazione*

A livello di governo sovranazionale, l'Unione Europea opera in un ambito caratterizzato da una tensione dialettica. Da un lato, si riscontra una formale incompetenza legislativa (*de jure*) in materia di housing, in virtù del principio di sussidiarietà; dall'altro, si osserva una significativa influenza indiretta (*de facto*) che ha indotto una rilevante riconfigurazione delle politiche sociali nazionali. Tale influenza originariamente limitata agli strumenti di *soft law*, ha assunto una forma diretta e cogente senza precedenti con gli strumenti finanziari legati al piano *Next Generation EU* (NGEU).

L'analisi delle politiche pubbliche ha da tempo evidenziato la centralità della costruzione sociale e dell'inquadramento (*framing*) dei problemi (Stone, 1989; Schön, Rein, 1994). L'adozione di una politica è spesso associata all'apertura di "finestre di opportunità" (*policy windows*), momenti di convergenza tra flussi politici e sociali (Kingdon, 1984). La crisi pandemica e l'istituzione del NGEU hanno costituito la più significativa svolta strategica per l'intervento europeo nel settore dell'edilizia sociale degli ultimi anni.

Il concetto più efficace per descrivere tale scenario è quello di Governance Multilivello (GML) (Hooghe, Marks, 2001). In questo sistema, l'autorità politica è distribuita tra i livelli sovranazionale, nazionale e sub-nazionale, e il controllo è progressivamente sottratto alla sovranità esclusiva degli Stati membri. Tale architettura favorisce un'integrazione differenziata (*differentiated integration*), divenuta ormai una "nuova normalità" (Pirozzi, Bonomi, 2022).

All'interno della GML, emerge con forza la criticità del "gap di implementazione". In merito alle politiche migratorie, lo scarto tra obiettivi e risultati può riflettere una strategia politica consapevole. I governi possono adottare politiche simboliche volte a rassicurare un elettorato ostile, man-

tenendo al contempo pratiche più tolleranti per soddisfare le esigenze del mercato del lavoro (Zincone, 2006; Geddes, 2008). Nel campo dell'abitare, questo schema consente di leggere la distanza tra proclamazione universalistica dei diritti e selezione concreta dei beneficiari. Il riferimento al *policy gap* è qui utile per interpretare una modalità di governo della scarsità.

Le dinamiche di “europeizzazione” (Graziano, Vink, 2007) non vanno quindi interpretate come un'imposizione *top-down*, ma come un processo multiscalare. Le decisioni sovranazionali vengono filtrate e rinegoziate dalle priorità politiche locali, generando costanti frizioni (Caponio, Schiller, Talleraas, 2025). In Italia, l'istituzione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ha cristallizzato questa tendenza, trasformando l'influenza *de facto* in una condizionalità *de iure* vincolante per l'accesso ai fondi della Missione 5, dedicata all'inclusione sociale e alla rigenerazione urbana (PINQUA). Nel loro insieme, i riferimenti sovranazionali qui richiamati definiscono un orizzonte di universalismo abitativo che, nel caso italiano, viene progressivamente ritradotto in forme differenziate di accesso (Lomonaco, Chiaro, 2022). Le sezioni che seguono ricostruiscono tale ritraduzione sul piano storico-istituzionale e territoriale, mostrando come il diritto all'abitazione venga filtrato da criteri di meritevolezza, radicamento e stabilità amministrativa.

### **3. La normativa italiana: un'analisi socio-storica delle politiche abitative**

L'analisi del sistema di welfare abitativo italiano necessita di una disamina socio-storica che, a partire dall'assetto costituzionale, ripercorra le diverse fasi delle politiche pubbliche. Lo studio non si limita a una descrizione del fenomeno, ma si spinge oltre, analizzando come le politiche legislative abbiano contribuito a plasmare un sistema altamente complesso e selettivo nell'accesso alla casa. Tale prospettiva diacronica è indispensabile per comprendere come si sia passati da una visione interventista dello Stato all'attuale stratificazione di diritti che è oggetto dell'indagine.

#### *3.1. L'ambiguità costituzionale e la costruzione giurisprudenziale del diritto*

Contrariamente a quanto avviene in altre costituzioni europee, il testo fondamentale della Repubblica Italiana, nella sua formulazione attuale, non include una normativa che garantisca in maniera esplicita il diritto all'abitazione. La dottrina giuridica ha ampiamente evidenziato come tale diritto, in assenza di una norma espressa, sia il risultato di un processo di “inven-

zione” giurisprudenziale (Bilancia, 2010; Civitarese Matteucci, 2010). Si tratta di un’operazione ermeneutica sviluppata dalla Corte costituzionale a partire dagli anni Ottanta per garantirne la giustiziabilità almeno parziale (Chiarella, 2010; Longo, 2016).

La giurisprudenza, attraverso un *corpus* di sentenze storiche, ha delineato i contorni di tale diritto riconoscendo la casa come «bene primario dell’individuo» (sentenza 252/1983) e affermandone il «carattere inviolabile»<sup>4</sup>. L’intervento pretorio ha efficacemente colmato una lacuna legislativa, ancorando il diritto all’abitazione al cosiddetto “combinato disposto” di tre pilastri costituzionali:

1. l’Articolo 2, che tutela i diritti inviolabili dell’uomo sia come singolo sia nelle formazioni sociali;
2. l’Articolo 3, che impone la rimozione degli ostacoli di ordine economico e sociale per garantire l’uguaglianza sostanziale;
3. l’Articolo 47, che richiama la funzione sociale della proprietà ed esprime un orientamento costituzionale favorevole all’accesso alla proprietà dell’abitazione.

Nonostante l’impegno profuso in questo fondamentale lavoro di “invenzione” giuridica, la giurisprudenza ha evitato per decenni di definire un “contenuto minimo essenziale” del diritto direttamente esigibile. Di conseguenza, il diritto all’abitazione in Italia non si configura come un diritto soggettivo perfetto, direttamente tutelabile ed esigibile dal singolo *erga omnes*. Esso è caratterizzato da una natura di diritto sociale finanziariamente condizionato. La sua attuazione è affidata alla discrezionalità del legislatore, che è tenuto a realizzarlo “in relazione alle risorse disponibili della collettività”. Questa impostazione ha lasciato ampi margini di discrezionalità al legislatore, contribuendo a rendere l’effettività del diritto dipendente da priorità politiche, disponibilità finanziarie e criteri di allocazione selettiva.

È fondamentale, tuttavia, evidenziare come tale impostazione tradizionale sia stata sottoposta a un processo di revisione critica da parte della giurisprudenza costituzionale più recente. In particolare, la Corte costituzionale, con la sentenza n. 131 del 2020<sup>5</sup>, ha esaminato la legittimità di

---

<sup>4</sup> Nella storica sentenza n. 404/1988, la Corte Costituzionale ha sancito che l’abitazione costituisce un «bene di primaria importanza» per la tutela della dignità umana. Tuttavia, la Corte ha precisato che il diritto all’abitazione rientra tra i diritti sociali che costano («diritti a prestazione»), la cui attuazione richiede un bilanciamento con le risorse disponibili, differenziandolo dai diritti di libertà immediatamente esigibili.

<sup>5</sup> Con la sentenza n. 131/2020, la Corte ha dichiarato illegittima una legge regionale che subordinava l’accesso ai servizi pubblici essenziali al possesso di un titolo abitativo regolare. La Corte ha affermato che «il nucleo invalicabile della dignità umana» impone che

quei dispositivi di esclusione che negano l'accesso ai servizi essenziali agli occupanti senza titolo. Sebbene non sia stato possibile sovvertire il principio della condizionalità finanziaria per l'assegnazione della casa, la Consulta ha stabilito che la discrezionalità del legislatore incontra un limite invalicabile nel "nucleo irriducibile" dei diritti fondamentali della persona. In altre parole, il legislatore, attraverso la negazione della residenza anagrafica o degli allacciamenti, non può limitare l'accesso a diritti incompromissibili quali la sanità e i servizi sociali essenziali. Questo "livello minimo" di protezione non si limita alla semplice fornitura di un tetto, ma include la garanzia di non essere cancellati dalla comunità civile ("invisibilizzazione amministrativa") e la protezione da forme estreme di emarginazione. Questa debolezza strutturale originaria, pur oggi parzialmente ridimensionata dalla giurisprudenza costituzionale più recente, resta decisiva per comprendere gli sviluppi successivi, poiché ha ampliato i margini di discrezionalità politica nella definizione concreta del diritto all'abitazione.

### *3.2. Il paradigma fordista-keynesiano e la sua successiva crisi*

Le politiche abitative del secondo dopoguerra, in particolare negli anni '50 e '60, si inserirono in un paradigma fordista-keynesiano, in cui lo Stato assumeva un ruolo centrale come produttore di benessere. L'obiettivo primario del progetto consisteva nella realizzazione di un'ampia quantità di alloggi popolari, al fine di fornire una risposta efficace alla considerevole domanda abitativa derivante dagli eventi bellici e dalle significative migrazioni interne, che videro il movimento di una parte consistente della popolazione dal Sud rurale verso il Nord industriale. Questo imponente sforzo fu gestito mediante dispositivi pubblici, come gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), finanziati da schemi di contribuzione tripartite (Stato, datori di lavoro, lavoratori), quali l'INA-Casa (L. 43/1949, il cosiddetto "Piano Fanfani") e la GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori, 1963). In tale contesto storico, l'intervento pubblico si distingueva per una direzione diretta, una centralizzazione funzionale e una finalità orientata al modello di sviluppo dell'epoca. Tale modello mirava alla creazione di occupazione attraverso lo sviluppo dell'edilizia e alla fornitura di una soluzione abitativa stabile per la nuova classe operaia urbana, considerata un pilastro fondamentale per la produzione industriale. Si evidenzia come la legge n.

---

i servizi essenziali (come l'acqua e l'iscrizione anagrafica ai fini sanitari) siano garantiti a chiunque, indipendentemente dalla regolarità della sua situazione abitativa, scardinando parzialmente la logica punitiva dell'art. 5 del Piano Casa.

167 del 1962, che istituiva i Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP), abbia fornito agli enti locali gli strumenti per l'esproprio di aree da destinare a tale scopo, equiparando di fatto la residenza a un'opera di pubblica utilità (Maggio, 2019). Il sistema in esame ha attraversato una profonda crisi strutturale a partire dalla fine degli anni '70, come dimostrato da diversi indicatori. Questo passaggio è decisivo, perché sposta il problema abitativo da una logica di protezione relativamente universalizzante a una logica di accesso contingentato e selettivo.

Fig. 2.1. Timeline evoluzione Politiche abitative



Fonte: elaborazione dell'autrice

Tab. 2.1 - Turning Points del welfare abitativo italiano

Turning Point	Driver del cambiamento	Innovazione istituzionale	Path dependency creata
1949	Ricostruzione + boom demografico urbano	Piano INA-Casa: finanziamento tripartito (Stato-impreselavoratori)	Interventismo pubblico diretto, produzione di massa
1971	Pressione sociale + inurbamento massivo	Legge 865/GESCAL: esproprio generalizzato + programmazione centralizzata	Grandi periferie pubbliche mono-funzionali
Fine anni '80	Crisi fiscale + ideologia neoliberale	Trasformazione IACP in "aziende" e dismissioni patrimoniali	Residualizzazione: da welfare universale a "ultima istanza"
2001	Riforma costituzionale Titolo V	Devolution competenze alle Regioni senza LEP uniformi	Frammentazione territoriale, "geografia dei diritti a macchia di leopardo"
2008-2021	Crisi finanziaria + fondi UE	Social Housing (fondi privati) + PNRR/PINQUA	Sistema duale: ERP residuale vs. ERS market-oriented

Fonte: elaborazione dell'autrice

Gli IACP sono stati convertiti in aziende soggette a vincoli di bilancio, con la conseguenza che si è verificata una progressiva dismissione del patrimonio immobiliare e una drastica riduzione della loro capacità di costruire nuovi alloggi. A tale problema si è aggiunta una cronica mancanza di interventi di manutenzione, che ha portato a un rapido degrado fisico e sociale del patrimonio edilizio esistente. La vendita del patrimonio è stata una politica perseguita attivamente, come dimostrato dalla Legge 560/1993, che ha dato un forte impulso all'alienazione degli alloggi ERP, riducendone la disponibilità a lungo termine (Costarelli, 2023).

L'evoluzione legislativa di questo lungo periodo, analiticamente sintetizzata nella tabella 2.1, mostra il passaggio da un intervento pubblico massiccio all'affermazione progressiva del paradigma neoliberale, caratterizzato da frammentazione normativa e ritiro dello Stato.

### *3.3. La regionalizzazione e la frammentazione della governance*

Un punto di svolta cruciale è rappresentato dalla riforma del Titolo V della Costituzione, come stabilito dalla Legge Costituzionale 3/2001, che ha determinato il trasferimento della competenza legislativa esclusiva in materia di edilizia residenziale pubblica alle Regioni. La riforma ha pienamente realizzato il principio di sussidiarietà verticale, consolidando un modello di governance multilivello dell'abitare in Italia.

L'esito principale è stata una profonda disomogeneità e frammentazione del sistema. La criticità strutturale di questa riforma non risiede tanto nel decentramento in sé, quanto nella mancata definizione contestuale dei Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) in ambito abitativo da parte dello Stato centrale. In assenza di uno standard minimo nazionale garantito e finanziato uniformemente, l'autonomia regionale si è tradotta in una "geografia dei diritti a macchia di leopardo". Le Regioni, in conformità con le rispettive competenze statutarie, hanno implementato modelli di organizzazione complessi, regimi giuridici diversificati e strategie di intervento eterogenee, contribuendo così a generare disuguaglianze di rilievo tra le diverse realtà territoriali.

Come si evince dalle analisi condotte, la frammentazione in esame si è dimostrata un elemento di criticità nell'implementazione dei recenti programmi nazionali finanziati da fondi europei, come il PNRR (Missione 5 – PINQUA). La sua effettiva realizzazione dipende interamente dalle diverse e disomogenee capacità di spesa e attuazione delle agenzie regionali e degli enti locali. Gli enti IACP sono stati riorganizzati mediante la creazione di una pluralità di agenzie regionali (ACER, ALER, ATER, ecc.), ciascuna

dotata di una propria natura giuridica e una missione differente. Tale eterogeneità non è solamente formale, ma anche sostanziale: l'analisi di Civitarese Matteucci (2010) evidenzia la natura di tale differenziazione, che si è ulteriormente consolidata negli anni successivi, mostrando come alcune agenzie conservino una funzione di servizio pubblico, mentre altre operino secondo logiche quasi di mercato.

### *3.4. Il panorama attuale: verso un welfare abitativo duale*

Il sistema del welfare abitativo italiano si presenta attualmente come un sistema complesso e disorganico. Gli interventi più recenti, a partire dal *Social Housing* (avviato nel 2008) fino ai programmi PINQUA finanziati dal PNRR (2021), hanno segnato un passaggio significativo verso un modello di intervento che incorpora una maggiore presenza del settore privato e una collaborazione più stretta tra i diversi livelli di governo, in linea con l'approccio del welfare mix. L'approccio in esame si caratterizza per un coinvolgimento attivo degli attori privati, tra cui banche, fondazioni e imprese sociali, spesso tramite fondi immobiliari etici e Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel processo di programmazione e finanziamento degli interventi.

Tuttavia, l'insufficienza cronica delle risorse pubbliche destinate all'intervento diretto ha ostacolato l'implementazione di un piano organico. Come evidenziato da Tosi (2017), tale approccio conduce a una logica d'azione prevalentemente emergenziale, in cui gli interventi si concentrano sulla gestione delle crisi immediate (come la gestione degli sfratti), senza affrontare le cause strutturali del disagio abitativo. Quando l'offerta pubblica si contrae e gli interventi assumono un carattere prevalentemente emergenziale, i criteri di selezione tendono a irrigidirsi. Continuità residenziale, stabilità amministrativa e radicamento territoriale acquistano così un peso crescente nella definizione dei beneficiari.

In tale contesto, si sta consolidando un sistema a “doppio binario” che cristallizza le disuguaglianze (Costarelli, Maggio, 2021):

1. l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consolida il suo ruolo residuale, destinandosi prevalentemente ai nuclei familiari economicamente svantaggiati e con maggiori vulnerabilità sociali, come evidenziato dai dati sulle richieste di accesso (Maggio, 2019). Il patrimonio in esame risulta spesso obsoleto e la sua gestione appare frammentata tra i diversi enti regionali (come evidenziato nel §3.3). Gli interventi attuali, concentrati sui fondi PNRR, sono orientati prevalentemente alla riqualificazione energetica e sismica dello stock esistente piuttosto che a

un reale e significativo ampliamento dell'offerta pubblica, lasciando di fatto invariata la disponibilità di alloggi per le liste d'attesa (Lomonaco, Chiaro, 2022);

2. l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), o *social housing*, rappresenta un'iniziativa volta teoricamente a soddisfare il fabbisogno abitativo della cosiddetta "fascia grigia" (nuclei troppo ricchi per l'ERP, troppo poveri per il mercato). Tuttavia, tale strumento si è dimostrato inadeguato nel soddisfare la domanda strutturale. L'ERS non si configura come un sistema universale, ma si sviluppa per singole "progettualità" immobiliari, fortemente dipendenti dalle dinamiche di mercato locali e dalla disponibilità di investitori privati. Ciò produce un'offerta estremamente eterogenea a livello territoriale e quantitativamente limitata. Inoltre, i canoni applicati, pur essendo "calmierati", risultano non di rado ancora troppo gravosi per il target di riferimento, escludendo di fatto le famiglie con redditi medio-bassi<sup>6</sup> (Costarelli, Maggio, 2021). La presenza di ERP residuale ed ERS selettiva non corregge automaticamente le disuguaglianze, ma tende a organizzare l'accesso alla casa lungo canali differenziati, che premiano capacità economica, stabilità amministrativa e collocazione territoriale.

#### **4. La regionalizzazione dell'housing: frammentazione normativa e dispositivi selettivi**

Come messo in evidenza dalla dottrina sulla governance multilivello (Hooghe, Marks, 2001), il processo di devoluzione ha generato una significativa eterogeneità di interventi e ha prodotto crescenti disuguaglianze, non solo tra le diverse regioni, ma anche all'interno delle stesse, tra comuni limitrofi. Come si evince dalle analisi successive, tale geografia dei diritti non è statica, ma risponde a precise logiche demografiche e politiche, ed è stata oggetto di recenti e significativi interventi correttivi da parte della Corte Costituzionale. Tale frammentazione si manifesta con particolare evidenza nei criteri di accesso all'ERP. Come stabilito dalle normative regionali, i requisiti generali sono definiti in modo generale e astratto,

---

<sup>6</sup> La criticità dei costi nel *Social Housing* deriva spesso dai meccanismi di calcolo del canone, frequentemente ancorati ai valori di mercato (es. sconti sui valori OMI) piuttosto che alla reale capacità contributiva delle famiglie (reddito). Questo crea un paradosso per cui l'alloggio "sociale", pur essendo tecnicamente calmierato, rimane inaccessibile proprio per quella parte della "fascia grigia" più vicina alla soglia di povertà, spingendo il sistema verso logiche di *real estate* etico piuttosto che di servizio pubblico puro.

mentre la loro applicazione pratica e la loro operatività sono specificate e disciplinate dai bandi emessi a livello comunale. Tale selezione, effettuata mediante l'attribuzione di punteggi differenziati, consente l'identificazione dell'utenza finale avente diritto al bene. In questa prospettiva, il punteggio non agisce come semplice criterio tecnico, ma come dispositivo che trasforma il radicamento territoriale in merito redistributivo. I requisiti già menzionati non possono essere considerati semplici adempimenti burocratici, bensì come dispositivi socio-giuridici di notevole impatto, deputati a regolare l'accesso a una risorsa fondamentale come l'abitazione.

L'analisi comparativa delle leggi regionali consente di distinguere due fasi distinte: l'introduzione di tali dispositivi (Tabella 2.2) e la loro attuale persistenza (Tabella 2.3). Tali dati mettono in evidenza una geografia dell'abitare pubblico marcatamente selettiva. Le tabelle che seguono sono costruite attraverso una ricognizione comparativa delle normative regionali in materia di accesso all'ERP, integrate con i principali interventi della Corte costituzionale. Il livello di restrittività è classificato sulla base della durata del requisito di residenza e della sua articolazione territoriale. La quota di popolazione straniera è utilizzata come indicatore descrittivo del contesto regionale e non come prova di un rapporto causale lineare.

Tab. 2.2 - Dispositivi selettivi nell'accesso all'ERP: analisi comparativa regionale<sup>7</sup>

Regione	Restr.	Soglia residenza	% Str.	Status giuridico	Gov.
Lombardia	●●●	5 anni regione + lavoro	11,40%	Censurato (sent. 44/2020)	CDX
Veneto	●●●	5 anni non consecutivi/10	10,12%	Censurato (sent. 67/2024)	CDX
Liguria	●●●	5 anni ambito territoriale	8,86%	Censurato (sent. 106/2018 + 77/2023)	CSX/CDX
Toscana	●●●	Punteggi 3-20 anni	10,45%	Censurato (sent. 1/2026)	CSX
Umbria	●●●	5 anni consecutivi regione	10,72%	Adeguato (L.R. 19/2/2026)	CSX
Marche	●●●	5 anni ambito regionale	9,19%	Censurato (sent. 145/2023)	CSX
Piemonte	●●●	5 anni regione + 3 anni ambito	7,88%	Censurato (sent. 147/2024)	CDX

<sup>7</sup> I dati sulla presenza straniera sono riferiti alle rilevazioni Istat coeve alle leggi analizzate (Censimenti 2001/2011 per le leggi precedenti; dati demo.istat.it 2015-2016 per le leggi del periodo 2015-2019). È significativo osservare che i requisiti di residenza prolungata sono stati introdotti tanto da giunte di centrodestra (Lombardia 2016, Veneto 2017, Piemonte 2010) quanto di centrosinistra (Liguria 2004, Toscana 2019, Friuli V.G. 2016, Umbria 2015), suggerendo una convergenza trasversale verso logiche di *welfare chauvinism* (Gargiulo, Morlicchio, Tuorto, 2024) che trascende le tradizionali fratture partitiche.

Tab. 2.2 - segue

Regione	Restr.	Soglia residenza	% Str.	Status giuridico	Gov.
Prov. aut. Trento	●●●	10 anni residenza nazionale	–	Censurato (sent. 1/2025)	–
Friuli V.G.	●●●	5 anni non continuativi/8	8,70%	Sub judge (TAR FVG 26/6/2025)	CSX
Valle d'Aosta	●●	24 mesi regione (post-censura)	6,83%	Adeguato post sent. 168/2014	UV
Prov. aut. Bolzano	●●	5 anni provincia + 2 anni comune	8,76%	Vigente	SVP
Emilia-Romagna	●●	3 anni regione	11,65%	Vigente	CSX
Lazio	●	Nessun requisito temporale	10,85%	Vigente	CSX
Abruzzo	●	Nessun requisito temporale	6,36%	Vigente	CSX
Campania	●	Nessun requisito temporale	3,90%	Vigente	CSX
Calabria	●	6 mesi ambito territoriale	4,29%	Vigente	CSX
Puglia	●	Nessun requisito temporale	2,88%	Vigente	CSX
Sicilia	●	Nessun requisito temporale	3,11%	Vigente	CSX
Sardegna	●	Nessun requisito temporale	2,90%	Vigente	CSX
Basilicata	●	Nessun requisito temporale	2,55%	Vigente	CSX
Molise	●	Nessun requisito temporale	2,85%	Vigente	CDX

Fonte: elaborazione dell'autrice su leggi regionali e sentenze Corte costituzionale. Legenda restrittività: ●●● = Alta ( $\geq 5$  anni); ●● = Media (2-4 anni); ● = Bassa ( $\leq 1$  anno o assente). Gov.: colore politico della giunta regionale al momento dell'introduzione del requisito (CDX = centrodestra; CSX = centrosinistra; UV = Union Valdôtaine; SVP = Südtiroler Volkspartei)

L'analisi comparativa e diacronica delle tabelle consente di articolare la tesi di fondo di questa sezione. La prima tabella evidenzia un'associazione temporale tra l'andamento demografico e l'introduzione di norme selettive, senza che ciò implichi di per sé una relazione causale. La comparazione suggerisce tuttavia una convergenza tra politicizzazione della presenza straniera, territorializzazione dei criteri di accesso e uso della residenza come criterio di legittimazione redistributiva. Ad eccezione di casi autonomisti (come Bolzano con la L.P. 13/1998), l'adozione di requisiti di residenza prolungata (da 3 a 5 anni) si concentra nel *cluster* temporale 2015-2019.

In questo periodo, Regioni chiave come Lombardia (L.R. 16/2016), Veneto (L.R. 39/2017), Emilia-Romagna (dal 15/2015), Toscana (L.R. 2/2019) e Umbria (L.R. 1/2015) hanno legiferato in tal senso in una fase in cui l'incidenza della popolazione straniera si collocava stabilmente sopra (o in prossimità) della soglia del 10%.

Tab. 2.3 - Stato attuale delle normative regionali in materia di requisiti di residenza per l'accesso all'ERP (marzo 2026)

<b>Regione</b>	<b>Fonte normativa</b>	<b>Requisito di residenza</b>
Abruzzo	L.R. 25/10/1996 n. 96, art. 2	«residenza anagrafica o attività lavorativa nell'ambito territoriale del bando»
Basilicata	L.R. 17/8/2007 n. 24, art. 3	«residenza nel comune» (nessun requisito temporale)
Calabria	L.R. 25/11/1996 n. 32, art. 10	«residenza da almeno sei mesi o attività lavorativa nell'ambito territoriale»
Campania	Reg.reg. 28/10/2019 n. 11	«residenza nel comune o attività lavorativa» (nessun requisito temporale)
Emilia-Romagna	L.R. 8/8/2001 n. 24 + DAL n. 15 del 9/6/2015	«residenza o attività lavorativa stabile nel comune da almeno tre anni»
Friuli V.G.	L.R. 19/2/2016 n. 1, art. 29 c.1 lett. c) – <i>Sub judice</i> (TAR FVG ord. 26/6/2025)	«residenza in regione da almeno cinque anni, anche non continuativi, negli otto anni precedenti»
Lazio	L.R. 6/8/1999 n. 12 + Reg.reg. 20/9/2000 n. 2	«residenza anagrafica nel comune» (nessun requisito temporale)
Liguria	L.R. 29/6/2004 n. 10, art. 5 – CENSURATA (sent. 106/2018 + 77/2023)	«residenza o attività lavorativa da almeno cinque anni nell'ambito territoriale»
Lombardia	L.R. 8/7/2016 n. 16, art. 22 c.1 lett. b) – CENSURATA (sent. 44/2020)	«residenza o attività lavorativa nella regione per almeno cinque anni»
Marche	L.R. 16/12/2005 n. 36, art. 20-quater – CENSURATA parziale (sent. 145/2023)	«residenza da almeno cinque anni consecutivi nell'ambito territoriale regionale»
Molise	L.R. 12/11/1984 n. 28, art. 2	«residenza nel comune» (nessun requisito temporale)
Piemonte	L.R. 17/2/2010 n. 3, art. 3 – mod. L.R. 17/12/2018 n. 19 – CENSURATA (sent. 147/2024) – Nuova QLC Trib. Torino 4/11/2025	«residenza o attività lavorativa nella regione per almeno cinque anni» + «tre anni nell'ambito enti gestori»
Prov. aut. Bolzano	L. prov. 17/12/1998 n. 13, art. 50 c.1	«residenza ininterrotta in provincia da almeno cinque anni» + «due anni nel comune»
Prov. aut. Trento	L. prov. 7/11/2005 n. 15, artt. 5 e 3 – mod. L. prov. 6/8/2019 n. 5 – CENSURATA (sent. 1/2025)	«10 anni di residenza nel territorio nazionale» (rinvio a disciplina RdC)

Tab. 2.3 - segue

<b>Regione</b>	<b>Fonte normativa</b>	<b>Requisito di residenza</b>
Puglia	L.R. 7/4/2014 n. 10, art. 3	«residenza nel comune o ambito territoriale» (nessun requisito temporale)
Sardegna	L.R. 6/4/1989 n. 13, art. 2	«residenza nel comune» (nessun requisito temporale a livello regionale)
Sicilia	L.R. 5/2/1992 n. 1	«residenza nel comune o attività lavorativa» (nessun requisito temporale)
Toscana	L.R. 2/1/2019 n. 2, art. 10 + Allegato B – CENSURATA (sent. 1/2026)	Punteggi crescenti: 1 pt (3 anni) → 4 pt (20 anni) – INCOSTITUZIONALI
Umbria	L.R. 28/11/2003 n. 23 – ADEGUATA (L.R. 19/2/2026)	Requisito pluriennale ABOLITO (approvazione 12 sì vs 6 no)
Valle d’Aosta	L.R. 13/2/2013 n. 3, art. 19 c.1 lett. b) – Adeguata post sent. 168/2014	«residenza nel territorio regionale da almeno ventiquattro mesi» (orig. 8 anni)
Veneto	L.R. 3/11/2017 n. 39, art. 25 c.2 – CENSURATA (sent. 67/2024)	«residenza in regione da almeno cinque anni, anche non consecutivi, calcolati sugli ultimi dieci»

*Fonte: elaborazione dell'autrice su leggi regionali, Gazzette Ufficiali e sentenze Corte costituzionale. Le fonti normative seguite da CENSURATA indicano dichiarazione di illegittimità costituzionale; ADEGUATA indica adeguamento spontaneo del legislatore regionale*

La seconda tabella (Tabella 2.3) illustra la fase successiva, cioè la persistenza di tali dispositivi selettivi anche dopo gli interventi correttivi della Corte costituzionale. Nonostante la Corte costituzionale abbia ripetutamente censurato i requisiti di residenza prolungata, giudicandoli irragionevoli e non correlati al bisogno, l'adeguamento regionale è rimasto parziale e disomogeneo, consentendo la persistenza di barriere selettive all'accesso all'ERP. Le regioni interessate mostrano, con intensità diverse, la persistenza di un impianto regolativo che continua a valorizzare il radicamento territoriale come criterio preferenziale di accesso.

La selettività non si esaurisce nei requisiti regionali di accesso, ma si riproduce, in forme più difficili da contestare, anche nei sistemi di punteggio comunali. È quindi necessario distinguere i livelli di governo: la Regione definisce i requisiti generali di accesso, mentre il Comune, attraverso il bando, attribuisce punteggi e priorità che possono rafforzare ulteriormente la selettività del sistema. È proprio in questo spazio di discrezionalità amministrativa che le amministrazioni locali possono introdurre ulteriori filtri selettivi. In questa prospettiva, la discrezionalità amministrativa non opera come elemento neutro di adattamento locale, ma come spazio in cui il criterio del radicamento può essere trasformato in vantaggio redistributivo.

Nonostante il requisito regionale possa essere, ad esempio, di tre anni, alcuni Comuni introducono ulteriori elementi di complessità nel processo di selezione. Il caso del Comune di Ferrara è particolarmente utile perché mostra come la selezione possa essere intensificata non solo attraverso requisiti formali di accesso, ma anche tramite criteri premiali cumulativi. Il regolamento locale stabilisce l'attribuzione di punteggi premiali per l'"anzianità di residenza" (0,5 punti per ciascun anno di residenza nel Comune) e per l'"anzianità di graduatoria" (0,2 punti per ogni graduatoria a partire dal 2015). Tali punteggi sono cumulabili tra loro. Tale pratica può essere letta come una forma di discriminazione indiretta, poiché subordina il disagio abitativo e la condizione economica a un criterio che premia la lunga permanenza territoriale più che il bisogno. Tale logica penalizza non solo la popolazione migrante, ma anche giovani, lavoratori mobili e nuovi residenti, mostrando come la selettività territoriale ecceda il solo confine tra cittadini e stranieri. Sebbene formalmente neutri, tali criteri, tanto a livello regionale quanto comunale, esercitano un impatto sproporzionato sulle popolazioni caratterizzate da maggiore mobilità e, in particolare, sui migranti di più recente insediamento, per i quali l'accesso all'edilizia residenziale pubblica risulta particolarmente difficoltoso.

Il meccanismo di esclusione indiretta contribuisce a rafforzare le dinamiche di periferizzazione e micro-segregazione che caratterizzano la distribuzione abitativa degli immigrati nelle città italiane. In questo senso, la selettività dell'ERP non rappresenta solo un problema di accesso a una prestazione, ma anche un fattore che concorre a orientare la distribuzione spaziale delle disuguaglianze. Come evidenziato da Bergamaschi (2012), la difficoltà di accesso all'ERP spinge le famiglie immigrate a orientarsi verso segmenti specifici del mercato privato o a localizzarsi in aree urbane periferiche, spesso caratterizzate da un'offerta abitativa di qualità inferiore e da una più alta concentrazione di residenti stranieri. Questo processo, definito da Arbaci (2019) come una "diaspora urbana", rappresenta un tratto distintivo delle metropoli sud-europee.

L'analisi richiamata nelle Tabelle 2.2 e 2.3 mostra come i governi regionali abbiano progressivamente ridefinito il perimetro del welfare abitativo, restringendo la platea dei beneficiari attraverso criteri di accesso sempre più selettivi. Tale dinamica richiama il concetto di "soglia di tolleranza", utilizzato in letteratura per descrivere la percezione di un limite oltre il quale la presenza straniera viene costruita come problema di convivenza e di accesso alle risorse (Girard, 1971). Tuttavia, alla luce delle recenti sentenze della Consulta che hanno censurato tali meccanismi, la critica a tale concetto si è ulteriormente rafforzata. Autori più recenti hanno evidenziato come la "soglia di tolleranza" abbia spesso funto da giustificazione a poste-

riori per politiche restrittive, mascherando un “banale razzismo” (Morice, 2007) o agendo come fondamento per logiche di gestione della *mixité* sociale che si basano sull’esclusione piuttosto che sull’inclusione (Belmesous, 2013; Maggio, 2019).

Le misure adottate a livello regionale sembrano dunque orientate a governare la composizione sociale dei quartieri popolari attraverso la regolazione dell’accesso, con l’effetto di rafforzare, più che ridurre, i processi di segregazione abitativa.

## **5. Immigrazione e diritto alla casa: il divario tra principi e condizioni di vita**

La condizione abitativa non può essere considerata un mero dettaglio accessorio nella vita di un individuo, ma rappresenta un indicatore fondamentale del suo grado di inclusione e dell’effettivo accesso alla cittadinanza sostanziale. In questo paragrafo si analizzano le politiche migratorie italiane limitatamente ai dispositivi che incidono sulla stabilità abitativa, sull’iscrizione anagrafica e sull’accesso alla casa. L’analisi mette in luce una persistente dissonanza tra i principi normativi universalistici e le condizioni effettive di vita delle persone con background migratorio, evidenziando come i primi non sempre riflettano le seconde.

L’immigrazione, come evidenziato da Einaudi (2007), rappresenta un processo di lenta ma profonda mutazione per la società italiana, che ha le sue radici nella trasformazione dell’Italia in un paese ad alto reddito. Le politiche migratorie italiane sono state a lungo segnate da un approccio emergenziale che si è progressivamente stabilizzato. Per decenni, sono state implementate politiche volte a gestire la presenza straniera, spesso irregolare, mediante sanatorie *ex post* (1977-2002), senza tuttavia definire una politica degli ingressi chiara e strutturale. In questo contesto, la questione abitativa non è stata affrontata in modo strutturale, ma è stata frequentemente trattata come problema temporaneo, assistenziale o derivato.

Il primo tentativo di sistematizzare la materia in modo organico è rappresentato dalla Legge n. 40/1998 (Turco-Napolitano), confluita nel Testo Unico sull’Immigrazione (D.lgs. 286/98). Ai fini di questo capitolo, il punto cruciale è il riconoscimento formale dell’accesso all’ERP per gli stranieri regolarmente soggiornanti, che tuttavia non si traduce automaticamente in accesso effettivo. La normativa in esame ha segnato un punto di svolta significativo, introducendo strumenti di programmazione e riconoscendo esplicitamente il diritto degli stranieri regolarmente soggiornanti di accedere, in condizioni di parità, agli alloggi di edilizia residenziale

pubblica (art. 40, c. 6). Nonostante questo avanzamento formale, la condizione abitativa della popolazione migrante è rimasta ampiamente precaria. Il fallimento di una politica abitativa nazionale inclusiva è attribuibile al carattere emergenziale degli interventi, concepiti per un'immigrazione considerata ancora transitoria (Tosi, Balducci, 1993). In assenza di un quadro normativo e programmatico definito, l'integrazione abitativa ha seguito le dure logiche di mercato, spingendo la maggior parte della popolazione immigrata a occupare spazi residuali o interstiziali (Zincone, 1994; Bergamaschi, 2012).

La Legge n. 189 del 2002 (Bossi-Fini) segna una svolta importante perché rafforza la dipendenza del soggiorno regolare dal lavoro e indebolisce la dimensione integrativa delle politiche migratorie. Questo processo è stato guidato da una politicizzazione profonda del tema migratorio, dominato dal paradigma che associa "immigrazione" e "insicurezza" (Testore, 2018).

In tale contesto, la residenza anagrafica smette di apparire come semplice procedura amministrativa e assume la funzione di confine interno, incidendo concretamente sull'accesso ai diritti (Gargiulo, Mastandrea, 2020). Le normative introdotte nel corso degli ultimi anni, tra cui il "Pacchetto Sicurezza" (Legge 94/2009) e, in particolare, il "Piano Casa" (Decreto-legge 47/2014, art. 5), che prevede il divieto di iscrizione anagrafica per chi occupa un immobile senza titolo, hanno favorito un vasto fenomeno di "invisibilizzazione amministrativa" (Gargiulo, 2022). È proprio questa variabilità locale a rendere l'esclusione amministrativa meno visibile ma più pervasiva sul piano pratico. Tali norme, sebbene formalmente neutre, colpiscono in modo sproporzionato la popolazione migrante, impedendo l'accesso a diritti fondamentali e confinandola in un limbo giuridico (Gargiulo, 2019, 2022).

### *5.1. Dalla civic integration alla gestione della "crisi": la produzione della stratificazione civica*

A partire dal Piano per l'Integrazione nella Sicurezza (2010), anche il contesto italiano recepisce il paradigma della *civic integration* (Joppke, 2007; Goodman, 2010). In questa cornice, l'integrazione tende a essere ridefinita come onere posto a carico della persona straniera, più che come processo relazionale e bidirezionale. Tale approccio si è tradotto in strumenti concreti, quali l'Accordo di Integrazione, un sistema a crediti che subordina il rinnovo del permesso di soggiorno al raggiungimento di determinati obiettivi linguistici e civici.

Questo processo è noto come "stratificazione civica" (*civic stratification*) (Morris, 2003; Gargiulo, 2014; 2019; 2022). I meccanismi burocratici, i rego-

lamenti e le prassi amministrative svolgono una funzione di segmentazione della popolazione immigrata, generando una forma di “inclusione differenziale” (Cuttitta, 2013; 2015; Gargiulo, 2014; 2019; 2022). Per il tema dell’abitare, ciò significa che l’accesso alla casa e ai servizi connessi diventa parte integrante dei processi di stratificazione degli status. Gli individui, sebbene integrati nel mercato del lavoro, con frequenza occupano posizioni subalterne e risultano esclusi da una parte considerevole dei diritti di cittadinanza.

La tendenza alla securitizzazione e alla stratificazione si è rafforzata ulteriormente nel ciclo politico aperto dalla cosiddetta “crisi dei rifugiati”. Il Decreto Legislativo Minniti-Orlando (L. 46/2017) ha introdotto procedure accelerate per il riconoscimento dello status di rifugiato, sebbene ciò sia avvenuto a scapito delle garanzie legali previste. Il Decreto Sicurezza del 2018 ha rappresentato un ulteriore irrigidimento, poiché ha ridotto le forme di protezione e ristretto l’accesso al sistema di accoglienza ordinario, ampliando l’area della precarietà abitativa e amministrativa. Come evidenziato da Gargiulo (2019; 2022), tali misure non hanno esercitato un’efficacia deterrente sugli arrivi, ma hanno piuttosto generato fenomeni di illegalità, ampliando l’area della precarietà e della vulnerabilità abitativa.

Il Decreto Lamorgese (L. 130/2020) ha introdotto una modifica parziale all’impianto del decreto precedente, reintroducendo una forma di “protezione speciale” e consentendo nuovamente l’accesso al sistema di accoglienza (ora SAI). Tuttavia, non si è prodotta una reale inversione di tendenza. Le politiche più recenti hanno, al contrario, rafforzato la logica emergenziale e restrittiva. Per l’analisi qui proposta, il punto decisivo è che tali interventi continuano a incidere indirettamente ma profondamente sulla stabilità abitativa e sull’accesso alla residenza. Il cosiddetto Decreto Cutro (D.L. 20/2023, convertito in L. 50/2023) ha ulteriormente compresso il sistema di accoglienza, limitando l’iscrizione anagrafica per i richiedenti asilo e restringendo drasticamente i presupposti per il rilascio della “protezione speciale” reintrodotta nel 2020.

La combinazione tra accoglienza insufficiente, barriere amministrative all’iscrizione anagrafica e welfare abitativo residuale produce una condizione di vulnerabilità strutturale che amplia la ricattabilità sociale e giuridica delle persone migranti (Gargiulo, 2014; 2019; De Genova, 2013).

## **6. La costruzione della marginalità abitativa**

L’analisi condotta fin qui mostra come il diritto all’abitazione in Italia operi come campo di tensione, segnato dal divario tra universalismo dei principi e selettività delle pratiche di accesso. Per le persone con

background migratorio, l'accesso alla casa emerge come punto di convergenza tra contrazione del welfare abitativo e rafforzamento dei dispositivi di controllo della mobilità. L'analisi suggerisce che l'interazione tra queste dinamiche non si limiti a gestire una marginalità preesistente, ma contribuisca a produrla, ridefinendo i confini materiali e simbolici della cittadinanza.

Le radici storiche di tale traiettoria risiedono nell'abbandono del paradigma fordista-keynesiano, che riconosceva nello Stato il principale promotore di politiche abitative (attraverso piani come l'INA-Casa), e nella successiva svolta neoliberale. Questo cambio di paradigma ha innescato un processo di residualizzazione del welfare abitativo (Tosi, 2017; Costarelli, Maggio, 2021), aggravato dalla devoluzione regionale avvenuta in assenza dei Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) uniformi. L'analisi della normativa post-riforma del Titolo V ha messo in evidenza come l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) abbia assunto una funzione di "ultima istanza", destinandosi non più alla classe lavoratrice in senso ampio, ma a un nucleo residuale di individui caratterizzati da estrema fragilità sociale. Come mostrato nel §3.4, il patrimonio esistente è oggi oggetto soprattutto di interventi di riqualificazione, più che di un ampliamento strutturale dell'offerta pubblica. Contemporaneamente, l'introduzione di strumenti quali l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ha dato origine a un sistema a "doppio binario" (Costarelli, Maggio, 2021), che risponde alla domanda di casa della cosiddetta "area grigia" con soluzioni frammentate e orientate al mercato, distanti da una logica di diritto universale. Questa dinamica conferma l'ipotesi di una "società duale" (Castel, 1995), che produce diritti sociali limitati e "cittadinanze ridotte" per le popolazioni sospinte ai margini.

A questa contrazione del welfare corrisponde il rafforzamento dei dispositivi di controllo, secondo la logica di asimmetria funzionale proposta nel capitolo. La politicizzazione del fenomeno migratorio, focalizzata sul binomio "immigrazione-insicurezza" (Testore, 2018), ha legittimato l'uso di strumenti amministrativi apparentemente neutri come veri e propri confini interni (Gargiulo, Mastandrea, 2020). L'introduzione di requisiti di "residenza qualificata" e l'applicazione di norme come l'art. 5 del Piano Casa (2014) contribuiscono a generare forme di "invisibilizzazione amministrativa" che escludono *de facto* ampie porzioni di popolazione dai diritti fondamentali (Gargiulo, 2022; 2024). Parallelamente, la giurisprudenza costituzionale ha censurato l'irragionevolezza dei requisiti di residenza prolungata quando producono esclusioni sproporzionate nell'accesso a prestazioni sociali (cfr. Corte cost., sent. 44/2020). Questa contro-tendenza giurisprudenziale non elimina automaticamente la persistenza di filtri selettivi nelle pratiche regionali e comunali. Nonostante ciò, la prassi amministrativa locale continua spesso a operare come potente filtro selettivo.

In conclusione, residualizzazione del welfare e selettività del controllo convergono nel ridefinire l'abitare come campo di accesso differenziale ai diritti. Il passaggio al paradigma della *civic integration* e le più recenti strette normative non producono solo esclusione, ma anche forme più pervasive di inclusione differenziale (Cuttitta, 2013; Gargiulo, 2019; 2022). Si configura così un sistema di stratificazione civica in cui a una comune presenza sul territorio corrispondono accessi diseguali ai diritti sociali e abitativi. In questo scenario, precarietà abitativa e precarietà giuridica tendono a strutturarsi reciprocamente, diventando un tratto durevole delle forme contemporanee di inclusione subordinata.

### *3. La condizione abitativa degli stranieri residenti in Italia. Analisi dei dati censuari 2001-2011*

#### **Introduzione**

*Misuriamo ciò a cui diamo importanza e diamo importanza a ciò che misuriamo.*

Human Development Report – UNDP

Dopo aver delineato, nei capitoli precedenti, la cornice teorica (Cap. 1) e il contesto normativo (Cap. 2) che definiscono l’abitare migrante, questo capitolo fornisce la baseline quantitativa che evidenzia gli effetti materiali di tali processi. Se il Capitolo 1 ha introdotto i concetti di abitare subalterno e stratificazione civica come esiti della finanziarizzazione e delle categorie performative, e il Capitolo 2 ha analizzato il “campo di tensione” italiano tra un welfare residuale e dispositivi di controllo, questa sezione ne analizza l’esito misurabile.

L’analisi statistica, fondata sui dati censuari del 2001 e del 2011<sup>1</sup>, non rappresenta solamente un’esigenza fondamentale per ottenere una mappatura della condizione abitativa, ma si pone come lo strumento in grado di dimostrare che la vulnerabilità abitativa non sia un’emergenza congiunturale, bensì una condizione strutturale e storicamente consolidata. L’obiettivo del capitolo è dimostrare come tale segmento della popolazione si distribuisce

---

<sup>1</sup> L’analisi è limitata ai Censimenti del 2001 e del 2011, in quanto ultime tornate censuarie costruite secondo un impianto metodologico sufficientemente omogeneo ai fini della comparazione diacronica adottata. Le successive edizioni del Censimento permanente, pur fornendo dati ufficiali di grande rilievo conoscitivo, derivano infatti da un diverso modello di produzione statistica, fondato sull’integrazione di registri e indagini campionarie, che introduce elementi di discontinuità rispetto al censimento generale tradizionale. Per questa ragione, l’inclusione dei dati più recenti avrebbe ridotto la tenuta comparativa della serie considerata e indebolito la coerenza metodologica dell’analisi.

in base a caratteristiche chiave quali il titolo di godimento, la dotazione di servizi e le dimensioni dell'abitazione. In considerazione dei dati raccolti e in relazione con la popolazione autoctona, è possibile procedere con la verifica dell'esistenza di disuguaglianze e forme di discriminazione. Tali fenomeni rappresentano l'esito misurabile dei processi di stratificazione discussi nel primo capitolo del presente volume.

Le discriminazioni possono manifestarsi attraverso due distinte forme: quelle dirette e quelle indirette o strutturali. Queste ultime si verificano quando norme, criteri o parametri apparentemente neutri creano una situazione di svantaggio per una specifica categoria di individui. Come discusso nel Capitolo 2, tale approccio si rivela fondamentale per comprendere l'impatto di dispositivi apparentemente neutri, come la "residenza qualificata". Come sottolineato da Goldstone (2001), il ruolo della statistica nella promozione dell'uguaglianza è determinante. La stessa concezione della discriminazione indiretta implica l'impiego di un approccio statistico per analizzare le tendenze e le disuguaglianze socio-economiche. Questo accade perché l'origine nazionale può essere considerata in modo non visibile, senza che le vittime e i selezionatori ne siano necessariamente consapevoli. Gli effetti di tali procedure neutre possono essere considerati discriminatori solo attraverso la misurazione degli esiti prodotti su alcuni gruppi, permettendo così di rendere visibile ciò che non lo è (Blank, Dabady, Citro, 2004).

L'introduzione di statistiche relative alla popolazione straniera nel nostro Paese è stata resa possibile dalla Legge n. 40/1998, comunemente nota come "Legge Turco-Napolitano", e da successive direttive europee, tra cui la Direttiva n°2000/43/CE, che si fondano sul concetto giuridico di "discriminazione indiretta". Tuttavia, come sottolineato da Simon (2005), «le lacune del sistema di raccolta statistica nella maggior parte dei paesi europei, e in particolare l'assenza di statistiche "etniche e razziali", comportano un forte svantaggio per la messa in pratica di un dispositivo coerente ed efficace di promozione dell'uguaglianza». Come stabilito dalla Direttiva 2000/43/CE, la discriminazione indiretta «ha luogo nel momento in cui una decisione, una scelta o una pratica apparentemente neutre sono suscettibili di creare uno svantaggio particolare per le persone appartenenti ad una razza o ad un'origine etnica data in rapporto ad altre persone»: valutare tale svantaggio richiede necessariamente una comparazione statistica tra i gruppi (Simon, 2005; Blank, Dabady, Citro, 2004).

Tuttavia, è necessario affrontare alcune riflessioni e limiti preliminari prima di procedere con l'analisi censuaria.

Una prima riflessione riguarda il posizionamento istituzionale verso il tema. Riprendendo la citazione introduttiva del capitolo, la produzione di statistiche mirate rivela l'interesse (o il disinteresse) dell'apparato governa-

tivo e amministrativo nei confronti del tema dell'integrazione degli stranieri nella nostra società. È possibile stabilire una correlazione tra l'elaborazione statistica dei dati e l'impegno istituzionale verso l'integrazione dei migranti? La produzione di statistiche, in particolare quelle istituzionali, la loro divulgazione e diffusione sono indicatori significativi del peso che attribuiamo a una determinata questione.

Una seconda riflessione concerne la limitatezza e il ritardo dei dati prodotti. Il fenomeno migratorio in Italia è stato tradizionalmente interpretato come un fenomeno a carattere temporaneo. Questa interpretazione è stata formulata nonostante le prime indagini demografiche condotte negli anni '80 avessero già evidenziato una componente "stabile" significativa tra i migranti (Baldi, Cagiano de Azevedo, 1999). La percezione della transitorietà ha influenzato la produzione statistica ufficiale, ritardandone l'analisi e la divulgazione. Per anni, l'analisi dei dati è stata affidata a rapporti non ufficiali, come quelli pubblicati da enti come Caritas e Fondazione Migrantes dal 1991 e la Fondazione ISMU dal 1993. Oltre all'esiguità del corpus statistico, la natura non strutturale delle rilevazioni, come evidenziato nella prima indagine Istat su "Condizione e Integrazione Sociale dei Cittadini Stranieri" condotta solo nel periodo 2011-2012, complica le analisi comparative nel lungo periodo.

Infine, è necessario introdurre una riflessione sulla natura stessa dei dati che verranno analizzati. Come evidenziato dalla sociologia della statistica (Alonso, Starr, 1987; Desrosières, 2008; Saetnan *et al.*, 2011), i dati amministrativi non sono un riflesso neutro della realtà, ma il prodotto di scelte istituzionali su *cosa* misurare, *come* classificare e *quando* rilevare. Questa consapevolezza è particolarmente rilevante per l'analisi della condizione abitativa migrante, poiché le categorie statistiche italiane non sono state costruite per cogliere le specificità di questa popolazione.

In Italia, la necessità di una misurazione sistematica dell'integrazione emerge solo con la Legge n. 40/1998, quando la Commissione per le politiche di integrazione (Commissione Zincone) evidenziò la "scarsità di dati disponibili" e la necessità di costruire un sistema di monitoraggio. Prima di quella data, la popolazione straniera era statisticamente quasi invisibile: i censimenti la rilevavano, ma senza disaggregazioni che permettessero di analizzarne le condizioni abitative in modo comparativo. Ancora oggi, alcune dimensioni cruciali – come l'informalità contrattuale, il sovraffollamento per cittadinanza specifica, o le traiettorie di accesso al credito – restano ai margini delle rilevazioni ufficiali, richiedendo il ricorso a indagini campionarie o a stime indirette.

Questa configurazione non è casuale. Come argomenta Antonelli (2015), l'analisi dell'integrazione da parte del sistema statistico nazionale

rivela le priorità politiche del sistema stesso: ciò che viene misurato è ciò che viene considerato rilevante per l'azione pubblica. La tardiva e parziale produzione di statistiche sulla condizione abitativa degli stranieri – a fronte di una presenza ormai strutturale – può essere letta essa stessa come un indicatore del “campo di tensione” tra welfare e controllo discusso nel secondo capitolo: una governance che ha storicamente trattato la migrazione più come un problema di ordine pubblico da monitorare che come un fatto sociale da comprendere e misurare nelle sue articolazioni.

Questa premessa metodologica è necessaria per interpretare correttamente i dati censuari che seguono: essi rappresentano la fonte più sistematica e comparabile disponibile, ma portano con sé i limiti delle categorie con cui sono stati costruiti.

## 1. Profilo demografico della popolazione straniera (2001-2011)

L'analisi quantitativa si concentra sulla popolazione straniera residente, una presenza che nel decennio 2001-2011 ha conosciuto una crescita esponenziale, consolidandosi come un fatto sociale e demografico strutturale per il paese. Come mostra Tabella 3.1, la popolazione residente straniera è passata da circa 1,3 milioni nel 2001 a oltre 4 milioni nel 2011, con una crescita che è proseguita fino a stabilizzarsi a partire dal 2013/2014.

*Tab. 3.1 - Popolazione straniera residente in Italia ai censimenti (v. assoluti)*

<b>Anno</b>	<b>Stranieri residenti</b>
1981	321.000 (ca.)
1991	625.034
2001	1.334.889
2011	4.027.627
2012	4.387.721
2013	4.922.085
2014	5.014.437

*Fonte: mia elaborazione su dati Istat, Censimenti della popolazione (1981, 1991, 2001, 2011), Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2014)*

Nel periodo analizzato, la composizione di questa popolazione era eterogenea: al 2011, oltre la metà degli stranieri censiti proveniva dall'Europa (53,1%), seguita dall'Africa (21,0%) e dall'Asia (17,7%) (Tabella 3.2).

Tab. 3.2 - Popolazione straniera residente per sesso e area geografica di cittadinanza (valori assoluti e percentuali), censimento 2011)

Area geografica di cittadinanza	Totale	Maschi	Femmine	% M	% F	% su tot.
Europa	2.137.316	896.782	1.240.534	42,0	58,0	53,1
Africa	845.759	481.114	364.645	56,9	43,1	21,0
Asia	713.384	380.634	332.750	53,4	46,6	17,7
America	328.635	121.427	207.208	36,9	63,1	8,2
Oceania	2.116	866	1.250	40,9	59,1	0,1
Apolide	417	207	210	49,6	50,4	0,0
Totale	4.027.627	1.881.030	2.146.597	46,7	53,3	100,0

Fonte: Istat – Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011. \*L'UE non comprende la Croazia (28° stato membro dal 1° luglio 2013), inclusa nell'Europa centro-orientale

Le cinque collettività principali al 2011 erano cittadini rumeni (un quinto del totale), seguiti da albanesi, marocchini, cinesi e ucraini.

Tab. 3.3 - Popolazione straniera residente dei primi 20 paesi di cittadinanza: confronto con il Censimento del 2001 (valori assoluti e percentuali)

Paesi di cittadinanza	% maschi	% femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine
Romania	46,5	53,5	748.215	322.509	425.706	999,2	926,6	1062,2
Albania	56,3	43,7	278.373	138.218	140.155	160,8	141,9	185,2
Marocco	60,2	39,8	226.994	111.913	115.081	126,0	103,1	160,7
Cinese, repubblica popolare	51,5	48,5	147.623	74.674	72.949	314,8	309,3	320,7
Ucraina	21,3	78,7	169.887	34.764	135.123	1964,7	1889,3	1985,1
Moldova	31,7	68,3	126.420	42.278	84.142	3010,7	3181,2	2931,8
Filippine	38,9	61,1	75.021	34.307	40.714	138,9	163,3	123,4
India	57,3	42,7	89.609	53.873	35.736	329,6	345,8	307,8
Perù	37,3	62,7	64.453	26.552	37.901	218,8	242	205,1
Polonia	27,2	72,8	57.399	14.654	42.745	210,9	197,8	215,8
Tunisia	64,9	35,1	34.410	18.505	15.905	72,2	59,8	95,2
Ecuador	36,8	63,2	66.929	28.236	38.693	488,0	559,7	446,2
Bangladesh	68,7	31,3	65.944	43.819	22.125	448,8	433,8	481,7
Macedonia, repubblica di	60,7	39,3	45.334	23.130	22.204	161,5	135,7	201,3
Senegal	84,5	15,5	41.284	26.593	14.691	132,4	100,9	304,4

Tab. 3.3 - segue

<b>Paesi di cittadinanza</b>	<b>% maschi</b>	<b>% femmine</b>	<b>Totale</b>	<b>Maschi</b>	<b>Femmine</b>	<b>Totale</b>	<b>Maschi</b>	<b>Femmine</b>
Sri lanka (ex ceylon)	54,5	45,5	44.729	24.562	20.167	169,0	170,1	167,5
Pakistan	69,6	30,4	54.258	32.824	21.434	347,4	301,9	451,6
Egitto	66,5	33,5	38.654	24.547	14.107	141,4	135	154,2
Nigeria	40,9	59,1	30.448	14.545	15.903	180,3	210,6	159,3
Ghana	57,9	42,1	22.355	12.350	10.005	103,1	98,4	109,7

Fonte: Istat, *Gli stranieri al 15° Censimento della popolazione*

Dal confronto con il censimento del 2001 (Tabella 3.3), le collettività che hanno registrato gli incrementi più significativi sono rumena, albanese, marocchina e la cinese. Questo processo di stabilizzazione attraverso i ricongiungimenti familiari è un fattore cruciale per l'analisi abitativa, poiché trasforma la domanda da individuale (un "posto letto") a familiare (una "casa").

L'elemento demografico con il maggiore impatto sulla domanda abitativa è, infatti, la crescita dei nuclei familiari. Come mostra la Tabella 3.4, nel 2011 si contavano 1.829.941 famiglie con almeno un componente straniero.

Tab. 3.4 - Famiglie con almeno un componente straniero per numero complessivo di componenti della famiglia e numero di componenti stranieri (v. assoluti e percentuali)

<b>N. comp. stranieri</b>	<b>Fam. totali 1 pers.</b>	<b>2 pers.</b>	<b>3 pers.</b>	<b>4 pers.</b>	<b>5 pers.</b>	<b>6 pers. e più</b>	<b>Totale famiglie</b>
1 persona	553.998	155.695	109.169	72.878	29.850	13.604	935.194
2 persone	–	212.986	27.866	17.175	8.951	6.849	273.827
3 persone	–	–	220.366	11.217	5.093	4.290	240.966
4 persone	–	–	–	206.783	4.779	2.489	214.051
5 persone	–	–	–	–	97.397	2.695	100.092
6 pers. e più	–	–	–	–	–	65.811	65.811
Totale famiglie	553.998	368.681	357.401	308.053	146.070	95.738	1.829.941
% sul totale delle famiglie con almeno un componente straniero	30,3	20,2	19,5	16,8	8,0	5,2	100,0

Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat, *Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011*

Rispetto al censimento del 2001 (Tabella 3.5) si registra un incremento del 172,1%, un dato che evidenzia una pressione crescente e strutturale sul sistema abitativo, dovuto in particolare alle famiglie unipersonali e alle famiglie numerose.

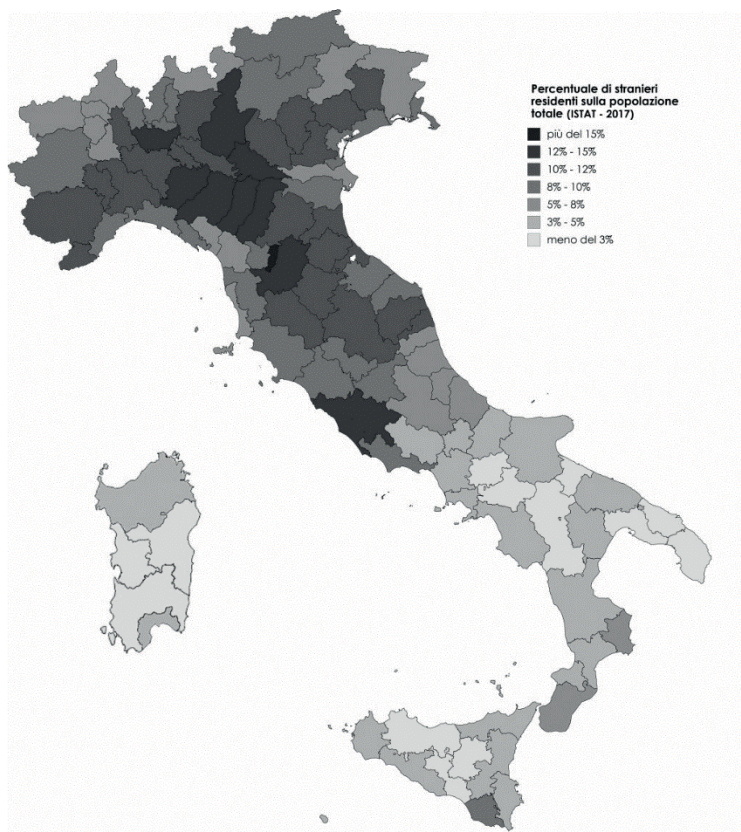
*Tab. 3.5 - Totale delle famiglie, famiglie con tutti i componenti italiani e famiglie con almeno un componente straniero ai censimenti del 2001 e del 2011 (v. assoluti e variazione percentuale delle famiglie con almeno un componente straniero)*

<b>N. comp.</b>	<b>Tot. (2011)</b>	<b>Italiane (2011)</b>	<b>Con stranieri (2011)</b>	<b>Tot. (2001)</b>	<b>Italiane (2001)</b>	<b>Con stranieri (2001)</b>	<b>Var.% 2011-2001</b>
1 persona	7.667.305	7.113.307	553.998	5.427.621	5.255.586	172.035	222,0
2 persone	6.665.800	6.297.119	368.681	5.905.411	5.743.929	161.482	128,3
3 persone	4.892.316	4.534.915	357.401	4.706.206	4.567.170	139.036	157,1
4 persone	3.977.401	3.669.348	308.053	4.136.206	4.017.566	118.640	159,7
5 persone	1.060.350	914.280	146.070	1.265.826	1.211.960	53.866	171,2
6+ persone	348.594	252.856	95.738	369.406	341.959	27.447	248,8
<b>Totale</b>	<b>24.611.766</b>	<b>22.781.825</b>	<b>1.829.941</b>	<b>21.810.676</b>	<b>21.138.170</b>	<b>672.506</b>	<b>172,1</b>

*Fonte: elaborazione su dati Istat, Censimenti della popolazione e delle abitazioni 2001 e 2011. In ultima colonna, la variazione% 2011-2001 famiglie con almeno un componente straniero*

La distribuzione dei cittadini stranieri sul territorio italiano non è omogenea. La geografia delle comunità straniere (Figura 3.1) ricalca quella delle opportunità economiche, essendo la ricerca di un lavoro il motore principale delle migrazioni. Le aree con il maggior numero di residenti stranieri sono quindi le grandi città e le aree produttive del Nord e Centro Italia, aree che costituiscono l'epicentro della tensione abitativa analizzata in questo volume.

Fig. 3.1 - Distribuzione geografica dei cittadini stranieri in Italia



Fonte: Istat, 2011. Nota: la legenda cartografica fa riferimento a una rielaborazione Istat (2017); i dati analitici del capitolo si basano sul 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011)

## 2. La grande polarizzazione: tipologia di alloggio e titolo di godimento

L'analisi censuaria della condizione abitativa rivela la prima, fondamentale, linea di stratificazione: la tipologia di alloggio. Se la quasi totalità della popolazione italiana (99,22% nel 2011) risiede in un'abitazione formale, i dati mostrano come una quota della popolazione straniera sia relegata ai margini, o al di fuori, del sistema abitativo. I dati del 14° Censimento (2001, Tabella 3.6) mostrano che l'1,0% della popolazione straniera (pari a 12.823 residenti) risiedeva in "altri tipi di alloggio" – ovvero alloggi di natura precaria o disagiata come roulotte, baracche, garage o soffitte – una percentuale dieci

volte maggiore di quella rilevata fra gli italiani (0,1%). Anche la quota di stranieri in “convivenza” (2,1%) era tre volte quella autoctona (0,7%).

Tab. 3.6 - Popolazione residente straniera e italiana per condizione abitativa (censimento 2001)

Popolazione straniera					Popolazione italiana				
Totale	In abitazione (%)	In convivenza (%)	In altro tipo di alloggio (%)	In nessun alloggio (%)	Totale	In abitazione (%)	In convivenza (%)	In altro tipo di alloggio (%)	In nessun alloggio (%)
1.334.889	96,6	2,1	1,0	0,3	55.660.855	99,2	0,7	0,1	0,0

Fonte: Istat, 2004 su dati Censimento 2001

Il 15° Censimento (2011, Tabella 3.7) conferma questa dinamica di esclusione strutturale, nonostante il forte incremento della popolazione residente straniera.

Tab. 3.7 - Popolazione residente straniera e italiana per condizione abitativa, regione e ripartizione geografica (censimento 2011)

Popolazione straniera					Popolazione italiana				
Totale	In abitazione (%)	In convivenza (%)	In altro tipo di alloggio (%)	In nessun alloggio (%)	Totale	In abitazione (%)	In convivenza (%)	In altro tipo di alloggio (%)	In nessun alloggio (%)
4.027.627	97,6	0,76	0,52	0,82	55.406.117	99,22	0,49	0,17	0,05

Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

Come sintetizzato nella Tabella 3.8, la popolazione straniera rimane sovra-rappresentata in tutte le forme di esclusione abitativa: la quota di stranieri in “altro tipo di alloggio” (0,52%) è tre volte quella italiana (0,17%), mentre quella in “nessun alloggio” (0,82%) è oltre sedici volte superiore a quella autoctona (0,05%).

Tab. 3.8 - Popolazione residente straniera e italiana per condizione abitativa, regione e ripartizione geografica (censimento 2011)

Cittadinanza	Abitazione	Altro tipo di alloggio	Struttura residenziale collettiva	Convivenza	Nessun alloggio (missing)	Totale
Italiana	99,22%	0,17%	0,08%	0,49%	0,05%	100,00%
Straniera	97,58%	0,52%	0,31%	0,76%	0,82%	100,00%

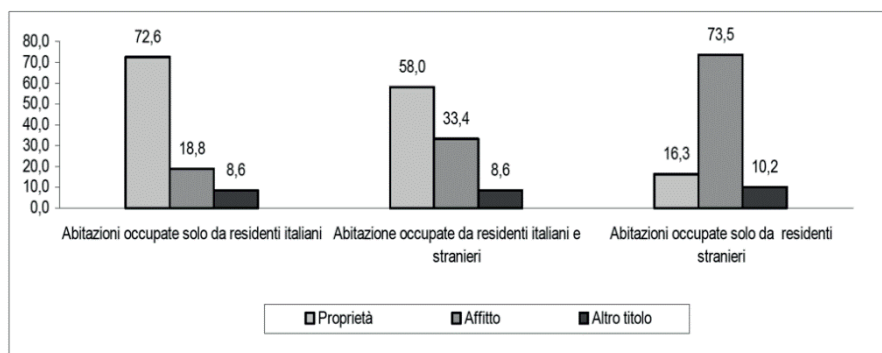
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

Questi dati non misurano un semplice “disagio”, ma l’esistenza di un confine che relega una parte della popolazione migrante al di fuori del sistema abitativo formale, in forme di precarietà estrema che per la popolazione autoctona sono statisticamente quasi irrilevanti.

Se la tipologia di alloggio definisce il confine dell’esclusione, la principale linea di faglia della stratificazione abitativa interna al sistema è il titolo di godimento. I dati del Censimento 2001 mostrano una polarizzazione netta. Tra le case occupate esclusivamente da italiani (Grafico 3.1), l’incidenza della proprietà è del 72,6%. Per le abitazioni occupate solo da stranieri, tale percentuale crolla al 16,3%. All’opposto, l’affitto, che riguarda solo il 18,8% degli italiani, diventa la modalità prevalente per gli stranieri, raggiungendo il 73,5%.

Il decennio successivo non cambia questa struttura, ma la consolida. I dati del Censimento 2011 (Grafico 3.2) mostrano un lieve aumento della proprietà tra gli stranieri (al 21%), ma la struttura polarizzata rimane identica: la proprietà per gli stranieri (circa 66%).

*Graf. 3.2 - Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento e presenza di stranieri residenti nell’abitazione (valori percentuali, censimento 2001)*

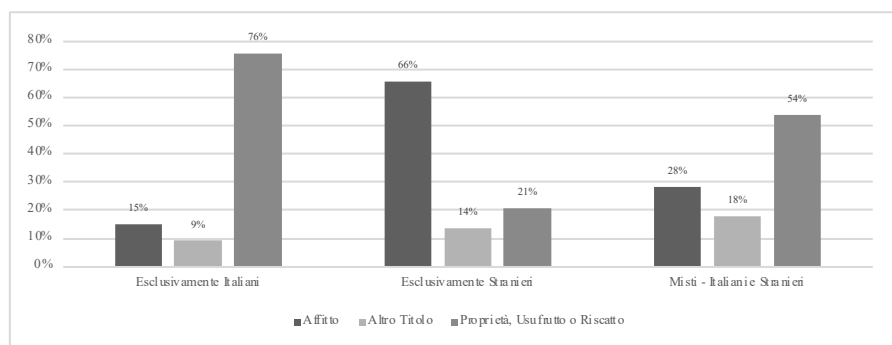


Fonte: Istat, 2004 su dati Censimento 2001

Questi dati confermano i processi di esclusione analizzati nei Capitoli 1 e 2. La popolazione migrante è visibilmente esclusa dal principale *asset* patrimoniale e di welfare familiare italiano (la proprietà) e confinata strutturalmente nel segmento più instabile del mercato (l’affitto), dove, come si vedrà nel Capitolo 4, è soggetta a discriminazione e costi sproporzionati.

L’analisi dei “nuclei misti” (abitazioni occupate da italiani e stranieri) è cruciale e rafforza questa tesi. Come mostrano i Grafici 3.1 e 3.2, la condizione abitativa migliora sensibilmente in questi nuclei: la quota di proprietà sale al 58% (2001) e al 54% (2011). Questo dato, tuttavia, non

Graf. 3.2 - Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento e presenza di stranieri residenti nell'abitazione (valori percentuali, censimento 2011)



Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

può essere letto come evidenza di un superamento delle barriere all'accesso, ma occorre però problematizzare questa lettura. Come documentano i dati (Tabella 3.9), i nuclei misti non identificano solo famiglie conviventi

Tab. 3.9 - Popolazione straniera residente in abitazione occupata da almeno uno straniero per titolo di godimento dell'abitazione, area geografica e paese di cittadinanza (valori assoluti e percentuali, censimento 2001)

Aree geografiche	In abitazioni occupate da italiani e stranieri				In abitazioni occupate solo da stranieri					
	Proprietà (%)	Affitto (%)	Altro titolo (%)	Totale	Proprietà (%)	Affitto (%)	Altro titolo (%)	Totale		
				%	V.a.			%	V.a.	
Europa	59,4	32,2	8,4	100,00	166.483	16,1	74,8	9,1	100,00	398.170
Unione europea 15	64,1	27,8	8,1	100,00	73.856	42,4	49,7	7,9	100,00	54.442
Africa	45,4	47,2	7,4	100,00	40.381	12,6	81,0	6,4	100,00	336.097
Asia	59,1	32,5	8,4	100,00	30.409	17,6	70,0	12,4	100,00	176.305
America	54,5	36,3	9,2	100,00	69.845	18,4	72,0	9,6	100,00	67.973
Oceania	69,1	19,7	11,2	100,00	2.596	48,0	38,3	13,7	100,00	937
Apolidi	42,6	46,0	11,4	100,00	272	20,6	70,4	9,0	100,00	267
Totale	56,5	35,0	8,5	100,00	309.986	15,4	75,8	8,8	100,00	979.749
Di cui paesi a forte pressione migratoria <sup>(b)</sup>	52,3	39,2	8,5	100,00	209.556	13,1	78,1	8,8	100,00	905.196

Fonte: Istat, 2004 su dati Censimento 2001

ma, al loro interno, troviamo anche lavoratori e lavoratrici domestiche o di cura che risiedono presso il luogo di lavoro – una componente strutturale del settore domestico-assistenziale documentata dalla letteratura sul *live-in care work* (Anderson, 2000; 2002; Ambrosini, 2015). Il miglioramento degli indicatori abitativi non riflette quindi un accesso privilegiato al mercato residenziale, bensì le condizioni dell’abitazione del datore di lavoro. Definire questo come “effetto-scudo” rischierebbe di occultare una specifica condizione lavorativa – la co-residenza come componente strutturale del rapporto di lavoro – e di scambiarla per una forma di protezione giuridica o simbolica di cui il lavoratore straniero beneficia autonomamente. Come evidenziato da Ehrenreich e Hochschild (2004), questa forma di *housing* non rappresenta una risorsa autonoma ma è intrinsecamente legata alla dipendenza contrattuale dal datore di lavoro.

### 3. La qualità dell’abitare: canalizzazione nello stock residuale

La stratificazione documentata nella sezione precedente non riguarda solo il titolo di godimento, ma si estende alla qualità materiale dell’alloggio. L’analisi dei dati censuari dimostra che la popolazione migrante non è distribuita casualmente nel patrimonio edilizio nazionale, ma è sistematicamente canalizzata verso lo stock abitativo più vetusto, peggio conservato e strutturalmente marginale.

Gli alloggi occupati da almeno una persona straniera nel 2001 rappresentavano il 3% del patrimonio; nel 2011, questa quota è salita al 7,2% (Tabella 3.11). Tuttavia, questa crescita ha interessato in modo significativo lo stock di qualità inferiore.

Tab. 3.10 - Alloggi occupati da persone residenti (valori assoluti, censimento 2001)

Abitazioni occupate				Altri tipi di alloggi occupati			
<i>Solo da italiani</i>	<i>Da italiani e stranieri</i>	<i>Solo da stranieri</i>	<i>Totale</i>	<i>Solo da italiani</i>	<i>Da italiani e stranieri</i>	<i>Solo da stranieri</i>	<i>Totale</i>
21.006.538	266.886	379.864	21.653.288	18.484	436	4.416	23.336

Fonte: Istat, 2004 su dati censimento 2001

Tab. 3.11 - Alloggi occupati da persone residenti (valori assoluti, censimento 2011)

<b>Abitazioni occupate da:</b>	<b>Abitazioni</b>
<b>Esclusivamente italiani</b>	<b>22.388.694</b>
Proprietà, usufrutto o riscatto	16.940.319
Affitto	3.402.620
Altro titolo	2.045.755
<b>Esclusivamente stranieri</b>	<b>1.167.499</b>
Proprietà, usufrutto o riscatto	240.565
Affitto	767.748
Altro titolo	159.186
<b>Misti – italiani e stranieri</b>	<b>578.984</b>
Proprietà, usufrutto o riscatto	310.758
Affitto	164.211
Altro titolo	104.015
Totale	24.135.177

Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

Un primo indicatore di questa canalizzazione è la frequenza di condizioni abitative marginali. Nel 2001, il rapporto di coesistenza tra “altri tipi di alloggio” (precari e disagiati) e abitazioni formali era pari a 11,6 per mille per gli alloggi occupati da soli stranieri, contro lo 0,9 per mille di quelli occupati da soli italiani.

Tab. 3.12 - Abitazioni ed altri tipi di alloggio per tipo di occupazione dell'alloggio (valori assoluti, censimento 2001 e 2011)

	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Alloggi occupati solo da italiani	21.006.538	22.388.694	18.484	78,58%
Alloggi occupati da italiani e stranieri	266.886	578.984	436	4,07%
Alloggi occupati solo da stranieri	379.864	1.167.499	4.416	17,34%

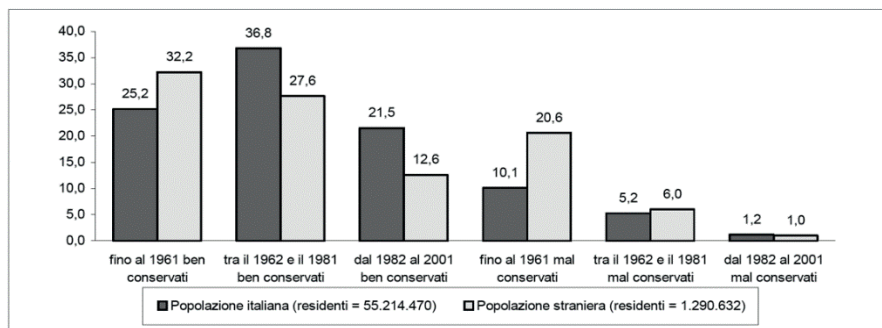
Fonte: elaborazione dell'autrice sul campione al 5% del censimento 2011

L'analisi della distribuzione per epoca di costruzione e stato di conservazione (Grafico 3.3) conferma questa tesi in modo inequivocabile. Già nel 2001, la popolazione straniera abitava in edifici significativamente più antichi:

- il 52,8% della popolazione straniera risiedeva in edifici costruiti prima del 1962, contro il 35,3% degli italiani;
- il 27,6% degli stranieri risiedeva in edifici mal conservati, contro il 16,5% della popolazione italiana.

Il dato più critico emerge dall'incrocio dei due fattori: il 20,6% degli stranieri viveva in edifici vecchi e mal conservati, una quota doppia rispetto a quella rilevata tra gli italiani (10,1%).

Graf. 3.3 - Popolazione italiana e straniera residente in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione e stato di conservazione dell'edificio (valori percentuali, censimento 2001)

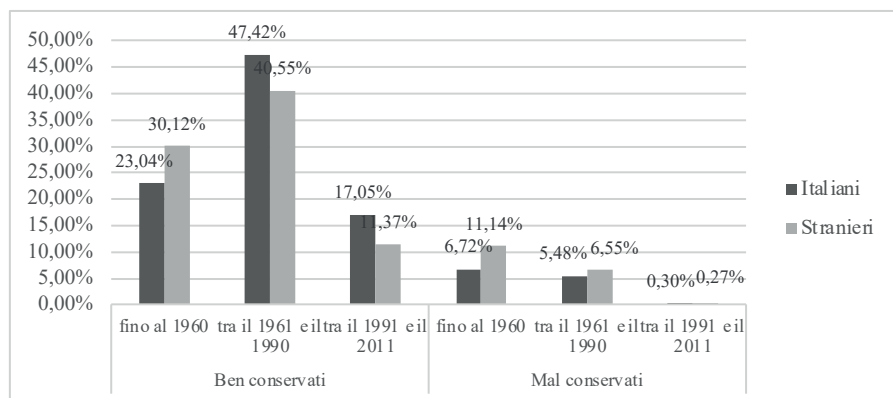


Fonte: Istat, 2004 su dati censimento 2001

Lungi dal migliorare, questa dinamica di canalizzazione nello stock abitativo residuale si conferma pienamente nel decennio successivo. L'analisi del censimento 2011 (Grafico 3.4) rileva una persistenza della disuguaglianza:

- il 41,26% degli stranieri risiedeva ancora in edifici costruiti prima del 1960 (contro il 29,76% degli italiani);

Graf. 3.4 - Popolazione italiana e straniera residente in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione e stato di conservazione dell'edificio (valori percentuali, censimento 2011)



Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

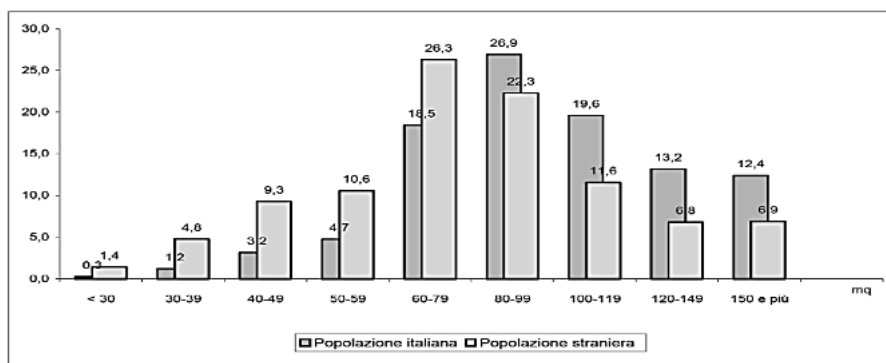
- il 17,96% degli stranieri risiedeva in edifici mal conservati (contro il 12,5% degli italiani).

Questi dati dimostrano l'esistenza di quella frattura strutturale e di quello stock abitativo svalutato su cui i processi di finanziarizzazione – introdotti nel Capitolo 1 – andranno successivamente a incidere con particolare violenza. Mentre la popolazione autoctona ha maggiore accesso agli *asset* abitativi di valore (più recenti e meglio conservati), la popolazione migrante, economicamente e giuridicamente più vulnerabile, veniva già sistematicamente indirizzata verso lo stock immobiliare residuale, l'unico accessibile sul mercato. La popolazione straniera permane dunque in una condizione abitativa strutturalmente peggiore, abitando con maggior frequenza case più vecchie e in condizioni deteriorate.

#### 4. La materializzazione della disuguaglianza: affollamento e superficie disponibile

La terza e più evidente evidenza empirica della stratificazione abitativa è la compressione dello spazio fisico a disposizione della popolazione migrante. Dal confronto tra le distribuzioni dei residenti italiani e stranieri per classe di superficie dell'abitazione (Grafico 3.5, censimento 2001), si evince che la popolazione straniera è incanalata verso spazi più ristretti. Per gli italiani la classe modale è “80-99” metri quadrati (26,9%), mentre per gli stranieri è “60-79” metri quadrati (26,3%).

Graf. 3.5 - Popolazione residente in abitazione per classe di superficie dell'abitazione – (valori percentuali, censimento 2001)

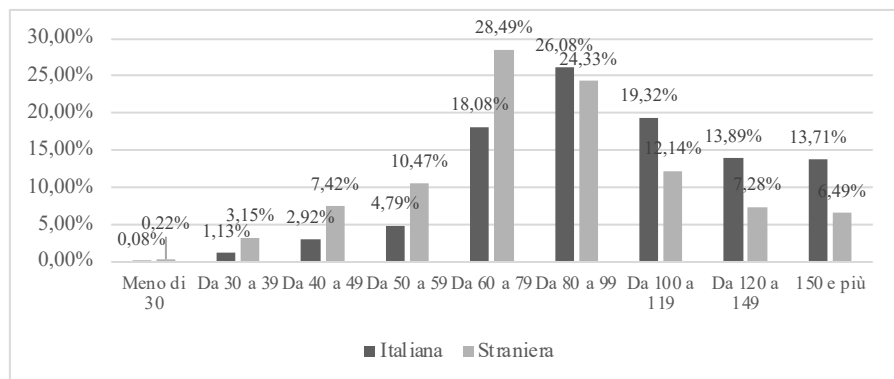


Fonte: Istat, 2004

La divergenza è netta nelle fasce estreme: il 26,1% della popolazione straniera vive in abitazioni la cui superficie è inferiore a 60 metri quadrati (per gli italiani la percentuale corrispondente è solo del 9,4%). All'opposto, i residenti stranieri che vivono in abitazioni di 100 metri quadrati e più sono il 25,3% contro il 45,2% degli italiani.

Questa compressione spaziale del 2001 è un dato strutturale che si conferma nel decennio successivo. La stessa analisi completata con i dati censuari del 2011 (Grafico 3.6) mostra che la classe modale per gli italiani resta "80-99" metri quadrati (26,08%), mentre per gli stranieri resta "60-79" metri quadrati (28,49%). La quota di popolazione straniera in abitazioni sotto i 60 metri quadrati (21,26%) rimane più del doppio di quella italiana (8,92%).

Graf. 3.6 - Popolazione residente in abitazione per classe di superficie dell'abitazione – (valori percentuali, censimento 2011)



Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

La disuguaglianza diventa ancora più netta se si analizza lo spazio *pro capite* (Tabella 3.13, censimento 2001). La superficie media di una abitazione occupata solo da cittadini italiani è di 96,4 metri quadrati; questo valore crolla a 73,4 metri quadrati per le abitazioni occupate solo da stranieri.

Questa compressione si riflette su tutti gli indicatori: le case abitate da soli stranieri hanno in media 3,3 stanze, a fronte delle 4,2 stanze degli italiani. Di conseguenza, la superficie *per persona residente* si riduce a 28,5 metri quadrati per gli stranieri, contro i 37,0 metri quadrati degli italiani.

L'esito inevitabile è un indice di affollamento strutturalmente più elevato: il valore registrato per le abitazioni in cui risiedono solo cittadini stranieri è di 0,8 residenti per stanza; quello osservato per le abitazioni occupate da soli italiani è pari a 0,6. Questo non è "disagio": è la materia-

lizzazione fisica della disuguaglianza, che costringe i nuclei familiari più numerosi in spazi più ristretti.

È cruciale analizzare il dato dei “nuclei misti” (abitazioni occupate da italiani e stranieri). Queste abitazioni presentano caratteristiche medie superiori persino a quelle degli italiani (100,9 mq e 4,3 stanze). Questo dato, apparentemente contraddittorio, va anzitutto letto come effetto di una specifica condizione lavorativa: si tratta nella maggioranza dei casi di lavoratori

*Tab. 3.13 - Indicatori di dimensione e affollamento delle abitazioni occupate da persone residenti di cittadinanza italiana e straniera (censimento 2001)*

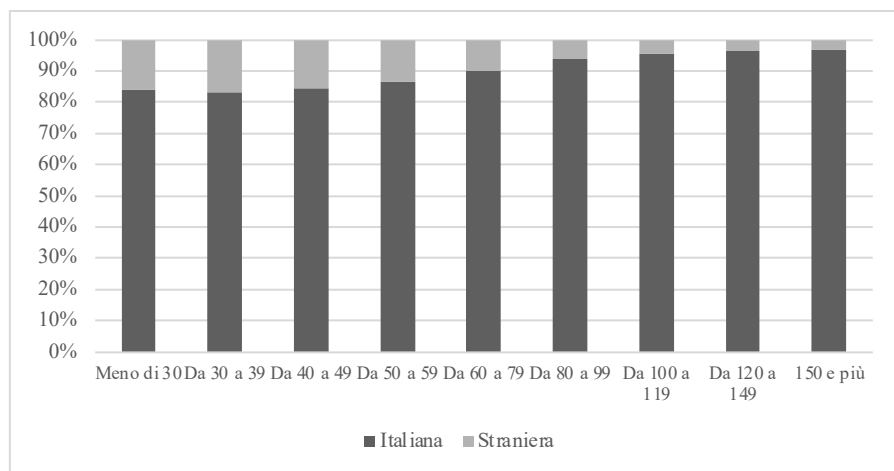
<b>Ripartizioni geografiche</b>	<b>Tipologia di occupazione</b>	<b>Superficie media delle abitazioni (mq) (a)</b>	<b>Stanze per abitazione (b)</b>	<b>Superficie per persona residente (mq) (c)</b>	<b>Residenti per stanza (d)</b>
Italia	Solo da italiani	96,4	4,2	37,0	0,6
	Da italiani e stranieri	100,9	4,3	31,2	0,8
	Solo da stranieri	73,4	3,3	28,5	0,8
Nord-ovest	Solo da italiani	92,4	4,0	38,9	0,6
	Da italiani e stranieri	96,9	4,0	31,4	0,8
	Solo da stranieri	69,3	3,0	27,0	0,8
Nord-est	Solo da italiani	104,6	4,5	42,0	0,6
	Da italiani e stranieri	105,2	4,4	32,8	0,7
	Solo da stranieri	78,1	3,4	28,4	0,8
Centro	Solo da italiani	95,4	4,3	37,2	0,6
	Da italiani e stranieri	102,7	4,4	31,2	0,7
	Solo da stranieri	77,9	3,5	30,2	0,7
Sud	Solo da italiani	94,7	4,2	32,3	0,7
	Da italiani e stranieri	99,2	4,2	28,5	0,8
	Solo da stranieri	68,1	3,1	29,8	0,7
Isole	Solo da italiani	97,2	4,3	35,0	0,6
	Da italiani e stranieri	100,7	4,4	29,7	0,8
	Solo da stranieri	68,3	3,2	30,5	0,7

(a) È il rapporto tra la somma delle superfici delle abitazioni e il totale delle abitazioni. (b) È il rapporto tra il numero delle stanze delle abitazioni (comprese le cucine) e il totale delle abitazioni. (c) È il rapporto tra la somma delle superfici delle abitazioni e il numero dei residenti in abitazione. (d) È il rapporto tra il numero dei residenti in abitazione e la somma delle stanze delle abitazioni (comprese le cucine)

e lavoratrici domestiche o di cura che risiedono presso la famiglia datrice di lavoro, abitando abitazioni di qualità superiore non per accesso privilegiato al mercato ma per ragioni strutturali del rapporto occupazionale. Tuttavia, nonostante la qualità superiore dell'alloggio, l'indice di affollamento (0,8) e la superficie pro capite (31,2 mq) rimangono quasi identici a quelli delle abitazioni di "soli stranieri", dimostrando che lo spazio personale a disposizione rimane limitato.

Per quanto riguarda i dati riferiti al censimento del 2011, il Grafico 3.7 mostra come nel decennio non si siano verificati forti scostamenti dal trend messo in evidenza nel 2001. Infatti, la popolazione di origine straniera occupa prevalentemente le abitazioni dotate di minor metratura.

*Graf. 3.7 – Indicatori di dimensione e affollamento delle abitazioni occupate da persone residenti di cittadinanza italiana e straniera (censimento 2011)*



Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Istat – Censimento 2011

Infine, l'analisi del sovraffollamento grave rivela una frattura netta tra le due popolazioni. La percentuale di persone che vivono in questa condizione di estrema vulnerabilità è per gli stranieri del 6,5% e per gli italiani dello 0,9%. Un rapporto superiore a 7:1, che sintetizza la diversa realtà abitativa nei due gruppi.

Questo problema non è omogeneo all'interno della popolazione migrante, ma mostra una chiara stratificazione per origine. Interessa soprattutto gli stranieri provenienti dall'Africa (9,9%) e dall'Asia (8,0%). Le situazioni di maggiore disagio si riscontrano tra le popolazioni provenienti dall'Africa

settentrionale (10,6%) e occidentale (9,0%), con picchi per le cittadinanze marocchina (11,0%), senegalese (13,2%) e filippina (11,7%). Anche tra gli europei, l'incidenza è più alta per i gruppi provenienti dall'Europa centro-orientale (5,9%), come nel caso dei residenti della ex Jugoslavia (11,3%).

Con riferimento al 2011, purtroppo il dato specifico sul sovraffollamento grave non è disponibile in quanto l'Istituto non ha continuato questo specifico studio sulla condizione abitativa della popolazione straniera residente nel nostro territorio.

## **5. Considerazioni conclusive: la stratificazione come dato strutturale**

L'analisi quantitativa del decennio 2001-2011 ha dimostrato che la stratificazione abitativa della popolazione migrante è un fatto strutturale, misurabile e persistente. I dati raccolti hanno fornito una dimostrazione empirica degli esiti materiali dei processi di esclusione esaminati nei capitoli precedenti.

La ricerca ha documentato le seguenti evidenze: una popolazione che presenta una significativa esclusione dal principale asset patrimoniale italiano, ovvero la proprietà. Tale popolazione è sistematicamente canalizzata in uno stock abitativo residuale e vetusto, ossia costruito prima del 1960 e caratterizzato da condizioni di conservazione precarie. Inoltre, è soggetta a una compressione spaziale che si manifesta in indici di sovraffollamento e di "sovraffollamento grave" sistematicamente superiori a quelli della popolazione autoctona.

Il caso della collettività marocchina è emblematico: pur essendo di insediamento storico, mantiene condizioni abitative strutturalmente peggiori rispetto a gruppi europei di immigrazione più recente (come i rumeni post-2007). Questo conferma che la gerarchia della cittadinanza (status UE vs extra-UE) e i processi di razzializzazione – intesa come costruzione sociale di gerarchie basate su tratti fenotipici e culturali (Murji, Solomos, 2005; Dal Lago, 1999; Wacquant, 1997) – agiscono come determinanti più potenti del fattore tempo, bloccando la mobilità abitativa anche nel lungo periodo. Va tuttavia precisato che mentre la gerarchia giuridica UE/extra-UE è direttamente misurabile attraverso i dati censuari, la razzializzazione opera come meccanismo latente che richiede strumenti di indagine qualitativa per essere documentato empiricamente – come sarà evidenziato nei capitoli successivi attraverso le interviste con operatori immobiliari e migranti.

L'elemento analitico che emerge con maggiore evidenza dai dati raccolti sembra essere il ruolo dei "nuclei misti". Come evidenziato in precedenza, la "presenza italiana" all'interno di un nucleo familiare sembra influire in

modo significativo sugli indicatori di accesso alla proprietà e sulla qualità dell'alloggio. Questo dato risulta di fondamentale importanza, in quanto suggerisce che le barriere all'accesso non sono solamente economiche o legate alla classe sociale, ma sono intrinsecamente connesse all'origine nazionale e allo status giuridico. Come documentato nelle sezioni precedenti, tale "miglioramento" riflette in larga misura la condizione abitativa di lavoratori e lavoratrici domestiche o di cura che co-risiedono con la famiglia datrice di lavoro: la co-residenza non è un privilegio abitativo ma una componente strutturale del contratto di lavoro. Invocare in questo contesto lo "scudo" simbolico o giuridico della presenza italiana rischia di mascherare, anziché spiegare, questa specifica forma di subalternità – confermata dagli indicatori pro capite (31,2 mq; affollamento 0,8) che rimangono pressoché identici a quelli degli alloggi di soli stranieri.

Il capitolo ha documentato l'esito della stratificazione: una fotografia nitida, ma statica. I dati censuari misurano *cosa* accade – l'esclusione dalla proprietà, la canalizzazione nello stock residuale, la compressione spaziale – ma non possono, da soli, spiegare *come* e *perché* questa condizione si riproduca.

Rimane quindi da approfondire la dimensione dinamica: quali sono i meccanismi che generano tale esclusione? I prossimi capitoli affronteranno questa domanda analizzando i due motori principali della disuguaglianza documentata: le pratiche selettive degli attori di mercato – agenzie, proprietari, intermediari – che operano come *gatekeepers* dell'accesso abitativo (Capitolo 4), e i dispositivi istituzionali di filtro e controllo che hanno ridefinito i confini della cittadinanza abitativa (Capitolo 5, oltre quelli già osservati nel Capitolo 2).

## 4. *Il mercato abitativo come dispositivo di segmentazione: gatekeeping, inclusione subordinata e vulnerabilità persistente nel caso di Bologna*

### 1. **Introduzione: oltre la neutralità del mercato**

La letteratura sociologica sull'abitare ha ampiamente mostrato come i sistemi abitativi non costituiscano semplici mercati allocativi, ma configurazioni istituzionali storicamente determinate, intrecciate con i modelli di welfare e con le forme di stratificazione sociale (Kemeny, 1992; Lowe, 2004; Ronald, 2008; Aalbers, 2016; Ronald, Elsinga, 2012). In questa prospettiva, il mercato della casa non opera in condizioni di neutralità, ma riflette e riproduce assetti di potere, culture proprietarie e disuguaglianze economiche. Come osserva Kemeny (1992, p. 80), l'alloggio agisce come deposito di risorse d'uso e come spazio di scambio di beni e servizi sociali tra i membri del nucleo familiare. In questo senso, esso colloca le famiglie entro relazioni più o meno dipendenti dallo Stato, dalla famiglia e dal mercato nel soddisfacimento dei bisogni assistenziali. L'alloggio non è mai stato pienamente integrato nei sistemi di welfare, rimanendo quello che Torgersen (1987) ha definito il *wobbly pillar* degli stati sociali europei (Malpass, 2004; Bengtsson, 2013).

Il caso italiano si colloca tra i regimi abitativi a forte prevalenza proprietaria (*ownership-dominated*). A partire dal secondo dopoguerra, la diffusione della proprietà dell'abitazione è stata promossa attraverso incentivi fiscali, sostegno al credito e una limitata espansione dell'edilizia residenziale pubblica (Minelli, 2004; Baldini, Poggio, 2012; Membretti, Quassoli, 2016). Come documentano i dati della serie storica censuaria, gli alloggi occupati da proprietari residenti sono passati dal 40% nel 1951 al 71,9% nel 2011, mentre il comparto locativo si è progressivamente contratto dal 48,7% al 18% nello stesso periodo (Istat, Censimenti 1951-2011). Tale trasformazione non è il frutto di un processo spontaneo, ma il risultato di pratiche di governo, discorsi pubblici e dell'espansione delle relazioni di

mercato (Filandri, 2015, p. 16). La proprietà si è configurata come norma sociale dominante, alimentata da un'ideologia proprietaria condivisa globalmente (Davies, 2009; Ronald, 2008; Ronald, Elsinga, 2012) e rafforzata in Italia da un sistema di welfare tipicamente familistico (Esping-Andersen, 1999; Ferrera, 1996; Allen *et al.*, 2004) in cui la casa funge da meccanismo di accumulazione e trasmissione intergenerazionale della ricchezza.

Questo orientamento ha trovato un sostegno decisivo anche nell'azione dei partiti politici. Come evidenziato da Minelli (2004, p. 113), la preferenza per gli interventi indiretti – il sostegno al credito – e per l'accesso alla proprietà risale ai primi interventi del secolo scorso ed è stata perseguita con discontinuità dai governi centristi della repubblica. L'esito è stata la costruzione di quello che Negri (2015, pp. 9-10) ha definito un modello trasversale di cittadinanza ancorato alla proprietà: fra i motivi legittimanti i comportamenti e le rivendicazioni dei cittadini è stata massimamente riconosciuta l'aspirazione a conseguire lo status di proprietario attraverso l'acquisto della propria abitazione. A questa polarizzazione del discorso si è accompagnata, specularmente, una stigmatizzazione dell'inquilino in affitto, percepito come abitante di case inferiori e più povere (Ronald, 2008).

In un simile regime, l'integrazione abitativa tende a essere implicitamente misurata anche in termini di accesso alla proprietà. Se la proprietà costituisce il titolo di godimento prevalente e culturalmente legittimato, è ragionevole ipotizzare che, nel medio-lungo periodo, la popolazione migrante stabilmente insediata converga verso tale modello. L'ipotesi di convergenza si fonda su una logica strutturale: in un sistema in cui la proprietà rappresenta la forma ordinaria di stabilizzazione, la progressiva integrazione socio-economica dovrebbe tradursi in una maggiore convergenza dei titoli di godimento.

Tuttavia, la letteratura ha mostrato come il nesso tra proprietà e benessere abitativo sia tutt'altro che lineare. La diffusione della proprietà non elimina automaticamente le condizioni di vulnerabilità, né garantisce uniformità qualitativa delle traiettorie abitative. Già Tosi (1994) aveva segnalato la persistenza di condizioni di disagio abitativo non più legate alle sole forme tradizionali, ma a nuove forme dovute ai mutamenti socio-demografici e delle strutture familiari. Baldini (2008) ha ulteriormente problematizzato il rapporto tra proprietà e benessere, evidenziando come molte famiglie povere siano proprietarie di case in cui risiedono, spesso di dimensioni sproporzionate rispetto alle reali esigenze, mentre il disagio abitativo può interessare anche famiglie del ceto medio. In questa direzione, la proprietà è divenuta, nelle parole di Negri (2015, p. 13), da motivo legittimante le richieste a favore di un modello di cittadinanza volto a generalizzare lo stile di vita di ceto medio, un veicolo della ri-

produzione delle disuguaglianze fra classi sociali. I processi di finanziariaizzazione dell'*housing* hanno accentuato la dimensione patrimoniale e speculativa della casa, rafforzando le differenze tra segmenti di mercato e ampliando le distanze tra gruppi sociali (Aalbers, 2016; Fernandez, Aalbers, 2016; Filandri, Pauli, 2018).

Su questo punto si innesta l'argomentazione del capitolo. Il mercato abitativo non è soltanto uno spazio di scambio economico, ma un dispositivo strutturale di segmentazione del sociale. Le ricerche sulla discriminazione locativa e sulla segregazione residenziale hanno evidenziato come pratiche formali e informali di selezione contribuiscano a delimitare l'accesso a specifici segmenti dello stock (Poggio, 2006; Baldini, 2010). In ambito teorico, tali dinamiche sono state interpretate attraverso la nozione di discriminazione statistica (Phelps, 1972; Arrow, 1973; Ghekiere, Verhaeghe, 2022) – secondo cui, in condizioni di informazione incompleta, gli attori economici attribuiscono all'individuo le caratteristiche medie presunte del gruppo di appartenenza – e, più recentemente, come forme di *filtering* e canalizzazione territoriale nei mercati urbani segmentati. In contesti caratterizzati da forte pressione della domanda e limitata offerta pubblica, il mercato tende a operare come meccanismo selettivo che distribuisce gruppi sociali differenti lungo gerarchie spaziali e qualitative.

L'analisi assume come punto di partenza l'ipotesi di convergenza nei regimi proprietari, ma la sottopone a verifica empirica nel caso di Bologna, città a elevata attrattività per lavoro e studio e con un mercato immobiliare particolarmente dinamico. La domanda che guida il capitolo non è semplicemente se la popolazione straniera acceda o meno alla proprietà, ma se tale accesso avvenga in condizioni comparabili a quelle della popolazione autoctona oppure si configuri come "inclusione differenziale" in segmenti qualitativamente subordinati del mercato immobiliare. In questa prospettiva, la proprietà è un indicatore di integrazione solo se analizzata nella sua dimensione qualitativa – segmento di mercato, qualità dello stock, vulnerabilità finanziaria – e non come mera quota di proprietari.

Il capitolo procede attraverso cinque passaggi: (1) il presupposto teorico, che in un regime proprietario italiano ci si attende convergenza verso la proprietà per la popolazione straniera stabilmente insediata; (2) la verifica empirica di tale ipotesi attraverso dati quantitativi e qualitativi; (3) la constatazione di una convergenza parziale e di un accesso segmentato; (4) la spiegazione dei meccanismi concreti – la locazione come *gatekeeping*, la proprietà come inclusione subordinata in uno stock residuale, il credito e le reti informali, le politiche locali *ex post*; (5) la conclusione, che interpreta i risultati in termini di inclusione differenziale e vulnerabilità persistente o trasformata.

## 2. Disegno della ricerca e quadro metodologico

Il capitolo adotta un approccio multi-metodo (*mixed methods*), combinando fonti quantitative e qualitative per verificare empiricamente l'ipotesi di convergenza verso la proprietà nei regimi abitativi *ownership-dominated* e di analizzarne i meccanismi di segmentazione. La scelta metodologica risponde alla necessità di cogliere sia le dimensioni strutturali del fenomeno, attraverso dati aggregati e indicatori comparabili, sia i processi concreti che regolano l'accesso alla casa nel contesto locale.

Fonti quantitative: la prima base empirica dell'analisi è costituita dai dati censuari relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni (Istat, 2011), che consentono di ricostruire la distribuzione per titolo di godimento dell'abitazione (proprietà, affitto, altro titolo) distinguendo tra nuclei composti da cittadini italiani, stranieri e misti (italiani e stranieri conviventi). L'utilizzo del dato censuario risponde a due esigenze: verificare in termini comparativi la collocazione della popolazione straniera nel regime proprietario italiano e analizzare la qualità dello stock abitativo in cui essa risiede. A tal fine, sono stati considerati specifici indicatori strutturali: epoca di costruzione dell'edificio, stato di conservazione, superficie dell'abitazione, metri quadrati pro capite, numero di stanze e rapporto tra componenti del nucleo e dimensione dell'alloggio. Tali indicatori consentono di superare una lettura meramente quantitativa del titolo di godimento e di introdurre una dimensione qualitativa dell'analisi.

Accanto al censimento, sono stati utilizzati dati dell'Indagine sulle spese delle famiglie (Istat, 2016), al fine di analizzare l'incidenza della spesa abitativa sul reddito e la percezione soggettiva della sostenibilità economica dell'alloggio (*affordability*). Ulteriori dati di contesto provengono dal Rapporto sulla domanda di casa del Comune di Bologna (2018), dai rapporti Scenari Immobiliari sulle compravendite degli immigrati, e dalle statistiche sugli sfratti del Ministero dell'Interno. L'analisi integra, inoltre, dati di livello nazionale e locale (Comune di Bologna) per consentire un confronto tra dinamiche macro e specificità del caso studio.

È necessaria una precisazione metodologica sulla coerenza temporale delle fonti. I dati censuari si riferiscono al 2011 e rappresentano la fonte più completa e disaggregabile per cittadinanza e caratteristiche abitative disponibile al momento della ricerca. L'Indagine sulle spese delle famiglie si riferisce al 2016, mentre i dati sugli sfratti coprono il periodo 1997-2018 e i dati comunali l'arco temporale 2016-2018. Tale eterogeneità temporale è stata gestita esplicitando nel testo l'anno di riferimento di ciascun dato e interpretando i risultati alla luce della congiuntura economica e abitativa del periodo considerato.

Fonti qualitative: la seconda componente dell'analisi è costituita da un'indagine qualitativa condotta tra maggio 2018 e aprile 2019 nel comune di Bologna. Sono state realizzate trenta interviste semi-strutturate a cittadini e cittadine straniere residenti, con l'obiettivo di ricostruire le traiettorie abitative, le modalità di accesso al mercato della locazione e della proprietà, le strategie di stabilizzazione e le principali criticità incontrate. Il campione è stato costruito attraverso una combinazione di contatti preliminari e tecnica *snowball* ("a palla di neve"), cercando di garantire la massima eterogeneità possibile in termini di genere, nazionalità (Marocco, Senegal, Etiopia, Ucraina, Moldavia, Sudan, Tunisia, Albania, Iran, Somalia, Eritrea, Serbia), fascia d'età (dai 18-30 ai 51-60 anni) e titolo di godimento (proprietà, affitto sul mercato, affitto sociale, residenza presso luogo di lavoro). L'obiettivo non è la rappresentatività statistica, ma la ricostruzione dei meccanismi ricorrenti che strutturano l'accesso alla casa.

Parallelamente, sono state condotte nove interviste semi-strutturate ad agenti immobiliari operanti in diversi quartieri della città (dal centro storico alle zone di Borgo Panigale, Porto-Saragozza, Navile, San Donato-San Vitale), con particolare attenzione ai criteri di selezione degli inquilini e degli acquirenti, alle pratiche informali di profilazione e alla percezione del rischio associato a specifici segmenti di clientela. L'inclusione degli intermediari consente di osservare il mercato non solo dal lato della domanda, ma anche da quello dell'offerta, e di illuminare i meccanismi di *filtering* e canalizzazione territoriale.

Osservazione istituzionale: a completamento dell'indagine, è stato realizzato un periodo di osservazione diretta presso il principale sindacato degli inquilini attivo nel territorio (Sunia-CGIL), nonché presso il Tribunale di Bologna in occasione delle udienze di sfratto. Tale osservazione ha consentito di comprendere il funzionamento concreto dei dispositivi istituzionali di gestione della vulnerabilità abitativa, tra cui il protocollo sfratti, il fondo per la morosità incolpevole e i percorsi di transizione abitativa.

La strategia adottata è di tipo triangolativo: i dati quantitativi consentono di individuare *pattern* strutturali di distribuzione per titolo di godimento e qualità dello stock; il materiale qualitativo permette di ricostruire i meccanismi attraverso cui tali *pattern* si producono; l'osservazione istituzionale illumina l'interazione tra mercato e politiche pubbliche. L'analisi delle politiche locali – edilizia residenziale pubblica (ERP), transizione abitativa, canone calmierato – permette di collocare le traiettorie individuali all'interno del quadro regolativo cittadino e di valutare il ruolo dell'intervento pubblico nella mitigazione o nella riproduzione delle disuguaglianze.

La ricerca presenta alcuni limiti che è opportuno esplicitare. Il dato censuario disponibile è riferito al 2011 e non consente di cogliere piena-

mente le trasformazioni intervenute nell'ultimo decennio, in particolare in relazione alla ripresa del mercato immobiliare post-crisi. L'indagine qualitativa, pur offrendo profondità analitica, non ha ambizione di rappresentatività statistica. L'analisi si concentra sul caso di Bologna, che presenta caratteristiche specifiche – forte attrattività universitaria e lavorativa, tradizione politico-amministrativa progressista, mercato immobiliare dinamico – non automaticamente generalizzabili ad altri contesti urbani italiani. Infine, l'assenza di una disaggregazione per cittadinanza nei dati ufficiali sugli sfratti ha reso necessario integrare la prospettiva quantitativa con l'osservazione diretta e con i dati comunali.

### **3. La locazione come dispositivo di selezione**

Se il regime abitativo italiano è caratterizzato da una forte centralità della proprietà, la locazione rappresenta tuttavia il primo e principale canale di accesso alla casa per la popolazione migrante. La rilevanza analitica di questo segmento è duplice: da un lato, l'affitto costituisce la condizione abitativa prevalente per la maggioranza dei nuclei stranieri; dall'altro, le modalità di funzionamento del mercato locativo – pratiche di selezione, meccanismi di prezzo e logiche territoriali – condizionano profondamente le possibilità di mobilità abitativa successiva, compresa la transizione verso la proprietà.

#### *3.1. Il quadro quantitativo: sovrarappresentazione nell'affitto*

I dati censuari del 2011 mostrano una distribuzione nettamente differenziata dei titoli di godimento tra popolazione italiana e straniera. A livello nazionale, il 65,76% delle abitazioni occupate da nuclei esclusivamente stranieri è in affitto, contro il 15,20% di quelle occupate da nuclei esclusivamente italiani. Per i nuclei misti (italiani e stranieri conviventi), la quota in affitto si attesta al 28,36% (Istat, Censimento 2011).

Nel Comune di Bologna, tale divario risulta ancora più marcato, il 75,74% delle abitazioni occupate da nuclei esclusivamente stranieri è in affitto, a fronte del 24,68% dei nuclei italiani e del 37,73% dei nuclei misti. Il dato bolognese riflette le dinamiche tipiche dei contesti urbani ad alta pressione immobiliare, dove i prezzi più elevati riducono ulteriormente la capacità di accesso alla proprietà dei segmenti più vulnerabili della popolazione.

La locazione si configura dunque non solo come condizione di primo insediamento, ma anche come forma di permanenza prolungata per una

parte consistente della popolazione migrante. Questa persistente concentrazione nel comparto locativo rappresenta il primo segnale di una convergenza verso la proprietà incompleta e asimmetrica.

### *3.2. Qualità dello stock locativo: vetustà e stato di conservazione*

L'analisi non si esaurisce nella distribuzione quantitativa dei titoli di godimento, ma richiede anche un'indagine sulla qualità dello stock a cui la popolazione straniera accede. I dati censuari relativi all'epoca di costruzione e allo stato di conservazione degli edifici rivelano una segmentazione significativa.

A livello nazionale, la popolazione straniera in affitto si concentra maggiormente nelle abitazioni costruite prima del 1960 rispetto alla popolazione italiana. Nel comune di Bologna, su un totale di 31.217 stranieri residenti in edifici ad uso abitativo in affitto, 18.058 vivono in immobili costruiti prima del 1960, contro i 41.775 italiani su un totale di 75.347 (Istat, Censimento 2011). La sovrarappresentazione nello stock più vetusto è ancora più evidente se si osserva lo stato di conservazione: la popolazione straniera risiede con maggiore frequenza in edifici classificati come "mal conservati", con tassi sistematicamente superiori rispetto alla popolazione autoctona in tutte le epoche di costruzione.

La sovrapposizione tra la distribuzione della presenza straniera e i valori immobiliari per quartiere nel comune di Bologna conferma questa canalizzazione verso segmenti residuali del mercato: la distribuzione spaziale della popolazione migrante si concentra nelle aree dove il parco immobiliare ha un valore di mercato inferiore, nei quartieri storicamente destinati alla classe operaia, sviluppatasi fuori dalla cerchia del centro e in prossimità delle zone produttive.

### *3.3. Sfratti e morosità: la vulnerabilità nel segmento locativo*

La precarietà della condizione locativa si manifesta con particolare evidenza nei dati sugli sfratti. Negli ultimi dieci anni, nel comune di Bologna, la motivazione prevalente di emissione degli sfratti è la morosità, con un andamento che ha raggiunto il picco nel biennio 2013-2014 (1.283 e 1.384 provvedimenti rispettivamente) per poi diminuire progressivamente (539 nel 2017, 419 nel 2018) secondo i dati del Ministero dell'Interno.

Sebbene non esista una disaggregazione ufficiale del dato per cittadinanza, il Comune di Bologna ha registrato che il 4,75% dei nuclei familiari

che fanno domanda in ERP ha subito uno sfratto, e tra questi il 60% ha nazionalità non italiana. Il report comunale sulla domanda di casa conferma, inoltre, che gli stranieri sono in maggioranza in tutte le categorie di sfratto (Comune di Bologna, 2018, p. 73). Pur trattandosi di un indicatore indiretto, il dato conferma la sovraesposizione della popolazione migrante al rischio di perdita dell'alloggio nel segmento locativo.

### 3.4. Profilazione e selezione del “buon locatario”: evidenze qualitative

Le interviste agli intermediari immobiliari mostrano che il processo di selezione degli inquilini non si basa esclusivamente su criteri oggettivi di solvibilità economica, ma include anche pratiche informali di profilazione, riconducibili a forme strutturate di *gatekeeping*. Come afferma un agente immobiliare intervistato, il filtro si attiva già nel primo contatto, attraverso domande apparentemente informali che servono a profilare il potenziale inquilino:

Da dove vieni? son domande semplici... da quanto sei qui a Bologna? che lavoro fai? ... domande personali per capire anche come ti risponde, ma già da come ti risponde capisci il carattere o... come è fatta una persona. Ecco. (Ag. 6, uomo, 34 anni)

La selezione operata dalle agenzie è tuttavia fortemente orientata dalle preferenze dei proprietari, che vengono esplicitate come requisito prioritario, talvolta prima ancora della descrizione dell'immobile. L'Agente 5 descrive con particolare chiarezza la centralità delle preferenze discriminatorie espresse dai proprietari:

Nel 99% dei proprietari che ho conosciuto non vuole stranieri, questa è una delle cose. È la prima cosa che dice ancor prima di dire che ha un affitto da fare. “io non voglio stranieri”. (Ag. 5, uomo, 23 anni)

Alla domanda sulla gestione di tale vincolo discriminatorio, lo stesso agente si mostra consapevole della natura stereotipica del pregiudizio, pur senza opporvisi:

Uno potrebbe superarla tranquillamente la cosa [...] ci può essere un extracomunitario che può essere più in gamba e più rispettoso e che paga più seriamente di un italiano, quello non lo metto in dubbio [...] Però, diciamo che [...] è proprio che lui ha l'idea che non vuole extracomunitari [...] Il pregiudizio, lo stereotipo. (Ag. 5, uomo, 23 anni)

La discriminazione non si traduce sempre in un rifiuto esplicito, ma anche in strategie indirette di esclusione: dichiarare indisponibili alloggi in realtà presenti, reindirizzare verso l'acquisto anziché la locazione, richiedere garanti italiani. Come conferma l'Agente 5:

Son costretto a dirti che non ho niente, a maggior ragione anche se ce li avessi ma il proprietario non li vuole io non posso dirgli che il proprietario non vuole stranieri, gli dico che non ho nulla. (Ag. 5, uomo, 23 anni)

L'Agente 3, la cui agenzia si è specializzata nella locazione, fornisce una testimonianza ancora più esplicita, riferita al contesto bolognese:

La mia esperienza mi dice che il bolognese fa il comunista, ma se gli devi metter dentro uno straniero fa finta che può aspettare e non ha fretta [...] Io ricevo molte informazioni di cercare di evitarli... Purtroppo è così. E ci provo delle volte [...] ma vedo che... se insisto perdo il cliente. (Ag. 3, uomo, 60 anni)

Questa testimonianza è significativa perché suggerisce che la discriminazione operi trasversalmente rispetto agli orientamenti politici dichiarati e si configuri come pratica strutturale del mercato, più che come eccezione individuale. Nessun agente intervistato ha dichiarato di essersi opposto attivamente alle richieste discriminatorie dei proprietari: tutti mostrano un certo imbarazzo, ma accettano il vincolo come parte delle "esigenze" del cliente.

Dal lato della domanda, le interviste ai migranti confermano il carattere quotidiano dell'esperienza discriminatoria nell'accesso alla locazione. A. (donna, etiope, 50 anni, in Italia da 28 anni) descrive:

C'è anche tanta diffidenza, quando sentono al telefono che sei straniero, non... se vai in agenzia ti dicono che hanno da vendere ma non in affitto. Queste erano le risposte, insomma. Addirittura ci sono di quelle dove magari io entravo, vedevo agenzia immobiliare, no no, noi abbiamo solo vendite. (A., donna, etiope)

Un percorso alternativo è quello di M. (donna, marocchina, 52 anni, in Italia da 12 anni dopo aver vissuto in Francia e Belgio), che ha trovato la propria sistemazione a Bologna attraverso la mediazione lavorativa:

In privato lo trovi, basta che paghi l'affitto. Cioè correttamente tutto e... sì, un po' cara, perché è in centro, proprio in centro [...] No, conoscenza. Sì sì sì. [...] No, al lavoro. Sì sì. Mi ha aiutato per quello. Perché c'era una casa disponibile, lei già ha avuto dei problemi con gli stranieri che non pagano il tutto era un po'... esitata la prima volta, ma dopo... [...] 32 metri, tesoro. 32 metri perché sono da sola, sono single. Per me mi basta. [...] Sì, 500 (euro al mese). Adesso anche con la mia busta paga non riesco ma... insomma, ci arrivo lo

stesso. Dai quello, la vita è così... si sa, devi lottare per arrivare. (M., donna, marocchina, 52 anni)

Il caso di M. mostra come l'accesso alla locazione per la popolazione straniera dipenda dalla disponibilità di un capitale relazionale – la mediazione del datore di lavoro – che compensi la diffidenza strutturale del mercato. L'incidenza del canone (500 euro per 32 mq) sul reddito di una lavoratrice sola evidenzia inoltre una zona grigia di disagio economico non intercettata dai dispositivi di welfare, che si configura come *housing cost overburden* non rilevato.

T. (uomo, etiope, in Italia da 35 anni) racconta un'esperienza analoga per il periodo del suo primo insediamento a Bologna:

Io magari mettevo l'annuncio sul giornale o boh, ovunque, arrivavano un sacco di telefonate. Sentendo parlare italiano non se lo aspettano, poi arrivi lì e ti dicono subito “no no, è già affittata”. O “pensavo fossi italiano” [...] era proprio un casino, infatti quasi due anni ho vissuto appoggiato ad amici, così... perché era impossibile che ti affittassero, sia privati che agenzia. Peggio le agenzie. (T., uomo, etiope)

T. ha poi vissuto per dieci anni, in uno degli immobili gestiti da un proprietario che aveva trasformato intere palazzine in alloggi di fortuna, affittando anche cantine come abitazioni. Il sistema era strutturato per eludere la tassazione:

Lui ti faceva pagare l'arredamento. Non ti faceva pagare l'affitto. Come affitto tu pagavi 15-20 euro, di affitto. E poi il resto pagavi per l'arredamento. Per cui alla fine pagavi sui 300-350 euro, 20 euro l'affitto, il resto arredamento [...] era illegale vivere in cantina, tutto quanto... però te lo permettevano [...] il comune non gli fregava niente. (T., uomo, etiope)

Il caso rappresenta un esempio paradigmatico di “mercato parallelo dell'abitare precario”: inizialmente rivolto a studentesse e studenti provenienti dal Mezzogiorno, è divenuto successivamente un bacino di accoglienza per la popolazione straniera.

### 3.5. Segmentazione spaziale e canalizzazione territoriale

La dimensione spaziale costituisce un ulteriore meccanismo di selezione. Come emerge dall'intervista all'Agente 4, la zona dell'immobile determina in modo significativo la composizione della clientela, producendo una segmentazione territoriale che si autoalimenta:

Ci sono delle zone di Bologna, che senti i colleghi, tipo alcune parti della Bolognina, che non vendi se non a magari ai cinesi ecc., ci sono invece delle zone di Bologna dove vendi solo a un certo tipo di clientela [...] la persona che non ha possibilità, se deve andare in un posto brutto ci va. Chi ha possibilità sceglie, chi non le ha, bello o brutto va bene [...] il problema grosso che c'è è la ghettizzazione, quindi l'italiano si sposta, perché "lì sono tutti di loro" la frase tipo, e quindi si crea ma nel giro di 5/6 anni. (Ag. 4, uomo, 52 anni)

Questo meccanismo produce un circolo vizioso: nelle aree in cui si concentra la popolazione straniera, la stigmatizzazione contribuisce alla riduzione dei prezzi; il calo dei valori rende tali zone maggiormente accessibili ai segmenti più vulnerabili; la concentrazione crescente rafforza lo stigma e incentiva l'allontanamento della popolazione autoctona. Il mercato opera così come un dispositivo che non solo riflette le disuguaglianze preesistenti, ma le amplifica attraverso la segmentazione spaziale.

### 3.6. Interpretazione: il mercato locativo come gatekeeping

Nel loro insieme, le evidenze presentate configurano il mercato della locazione come un dispositivo di *gatekeeping*, ovvero come un sistema di filtri selettivi che regola l'accesso a specifici segmenti dello stock abitativo sulla base di criteri non esclusivamente economici. Il *filtering* operato dal mercato non si limita a distribuire la domanda lungo fasce di prezzo, ma incorpora anche valutazioni di rischio basate sull'origine nazionale, sul colore della pelle, sulla composizione familiare e su stereotipi culturali.

Questa dinamica ha conseguenze dirette sulla traiettoria abitativa della popolazione migrante. Da un lato, l'esclusione o la marginalizzazione nel segmento locativo spinge una parte dei nuclei verso soluzioni alternative, tra cui l'acquisto della casa; dall'altro, la canalizzazione verso lo stock più degradato e le zone meno appetibili produce una concentrazione territoriale che si traduce in ulteriori svantaggi in termini di servizi, qualità ambientale e opportunità.

## 4. Dalla precarietà locativa alla proprietà: *housing trap* e biografie di transizione

L'analisi del mercato locativo ha mostrato come le pratiche di *gatekeeping* e *filtering* canalizzino sistematicamente la popolazione straniera verso i segmenti più degradati dello stock. Da questa condizione di pre-

carietà locativa – caratterizzata da discriminazione nell’accesso, sovrappollamento, costi sproporzionati e rischio di sfratto – emerge una spinta strutturale verso l’acquisto della casa, da leggere non come semplice mobilità ascendente, ma come strategia difensiva in un contesto di opzioni fortemente limitate.

#### 4.1. *La housing trap: un concetto analitico*

Una parte significativa della popolazione migrante si colloca in quella che Petrillo (2018) definisce *housing trap* (Fitzpatrick, Pawson, 2014; Rolnik, 2013; Fitzpatrick, Stephens, 2014): una trappola abitativa in cui convergono un mercato della locazione scarso e oneroso, una disponibilità inadeguata di alloggi pubblici con lunghe liste d’attesa e una proprietà difficilmente accessibile per l’elevatezza dei costi. Questa trappola non colpisce esclusivamente i migranti, ma riguarda più in generale la popolazione vulnerabile – giovani, nuclei a basso reddito, famiglie monoparentali. Per la popolazione migrante, tuttavia, essa assume caratteristiche specifiche e aggravanti, legate alla discriminazione nel mercato privato, alle barriere normative (come il certificato di idoneità alloggiativa) e alle limitazioni nell’accesso al credito.

La normativa italiana prevede infatti, in diversi casi, che il permesso di soggiorno sia condizionato alla dimostrazione di un alloggio idoneo. Il certificato di idoneità alloggiativa – documento che attesta il possesso dei requisiti igienico-sanitari e dimensionali stabiliti dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975 – impone vincoli di metratura proporzionali al numero degli occupanti (29 mq per una persona, 34 mq per due, 44 mq per tre, 61 mq per quattro, 71 mq per cinque). Questo vincolo, concepito come tutela sanitaria, può produrre effetti paradossali per la popolazione straniera, spingendo verso l’acquisto di unità abitative di dimensioni maggiori, i cui costi non sono sempre sostenibili, e cristallizzando le condizioni abitative senza tener conto dei cambiamenti familiari successivi, come la nascita di un figlio. L’intervista a S. (donna, moldava, 37 anni, in Italia da 18 anni, 4 figli), che vive in un alloggio ERP troppo piccolo per il nucleo, esprime con chiarezza il circolo vizioso:

È come un cane che si morde la coda. Se non hai una cosa non ti attaccare all’altra perché è inutile [...] per la Questura non riesco nemmeno ad avere la carta di soggiorno come le persone normali perché non ho la metratura quadrata. (S., donna, moldava)

#### *4.2. L'acquisto come strategia di uscita: le biografie di transizione*

L'opzione dell'acquisto si configura dunque come una scelta razionale – nel senso di risposta adattiva a vincoli strutturali – più che come mera aspirazione al modello proprietario. Le difficoltà riscontrate nel mercato delle locazioni spiegano almeno in parte il permanere dell'interesse della popolazione straniera verso la proprietà. Come osservava Ponzo (2009a; 2009c), è abbastanza frequente che un nucleo familiare d'immigrati disponga di un reddito sufficiente a corrispondere le rate di un mutuo, ma non di liquidità sufficiente ad affrontare l'acquisto di un alloggio.

Le traiettorie abitative ricostruite attraverso le interviste confermano che l'acquisto raramente rappresenta il coronamento lineare di un percorso di integrazione e si configura più spesso come una “fuga in avanti” dalla precarietà locativa. La storia di A. (donna, marocchina, 49 anni), che ha acquistato un alloggio evitando il canale bancario e mobilitando reti familiari transnazionali, è emblematica:

La casa del Comune è diventata pesante. Sai. 400 euro arrivo di pagamento e c'era una camera e la cucina. Piccola [...] allora io, troppo spese, devo trovare un modo di comprare una casa [...] io fatto molto così... con la gente, non con la banca. Familiare. [...] tutti quei miei risparmi che ho messo da parte, dopo mio fratello dalla Germania, con loro [i datori di lavoro] ci hanno dato i soldi e iniziato a prendermi ogni mese dalla busta paga... ho pagato. (A., donna, marocchina)

In questa testimonianza convergono diversi meccanismi: il costo crescente dell'affitto sociale, l'impossibilità di accedere al credito formale e il ricorso a reti familiari transnazionali (come il fratello in Germania) e lavorative, attraverso i datori di lavoro che anticipano la liquidità e la trattengono dallo stipendio. L'acquisto si configura così come un assemblaggio di risorse informali, più che come un'operazione finanziaria standard.

#### *4.3. Fasi storiche dell'accesso alla proprietà migrante*

La letteratura ha ricostruito le principali fasi storiche dell'abitare migrante in Italia. Petrillo (2018, p. 20) osserva che la storia dell'abitare migrante nel nostro paese è relativamente breve, sviluppandosi nell'arco di circa quattro decenni, pur restando intricata e complessa. Egli individua quattro fasi distinte: la stanzializzazione fluida e indeterminata (fine anni '80-1990), i “Lunghi Novanta” (1990-2004), la crisi immobiliare (2004-2015), e la fase contemporanea di destandardizzazione.

Nella prima fase, come sottolineava già Tosi (1994; 2008), ai migranti era destinata la parte peggiore dello stock, spesso a un prezzo superiore – di circa il 30% – rispetto a quello riservato agli autoctoni, favorendo la nascita di un mercato “speciale” parallelo. Le interviste ai migranti di lungo corso confermano questa fase di insediamento precario. R. (uomo, marocchino, 60 anni) racconta del suo primo insediamento a Bologna, sotto il ponte di via Stalingrado, dove la comunità aveva organizzato forme di resistenza collettiva:

Passa un anno in questo ghetto e uno di noi [...] viene ucciso dal suo compagno metalmeccanico [...] Abbiamo nominato il ghetto Mohamed Sahif [...] Sopra i ponti nasce, comincia la lotta per la casa. Per la dignità. (R., uomo, marocchino)

Nella seconda fase (i “Lunghi Novanta”), si registra un modesto e progressivo miglioramento delle condizioni abitative, con la diminuzione delle coabitazioni e una quota crescente, sebbene ancora ridotta, di proprietari (Blangiardo, 2008). Svolgono un ruolo determinante le esperienze locali, associazioni di volontariato e cooperative che predispongono percorsi di inserimento abitativo alternativi (Tosi, 2008; 2017). Caponio (2006) evidenzia come, a prescindere dal colore delle amministrazioni locali, vi sia una sostanziale convergenza negli interventi messi in atto.

L'andamento degli acquisti mostra un picco nel 2007, quando le compravendite che coinvolgevano gli immigrati hanno raggiunto quota 16.800 abitazioni, pari al 17,6% del totale delle compravendite nazionali (Scenari Immobiliari, in Mugnano, 2017). Dopo il 2007, la crisi economica e le conseguenti difficoltà di accesso al finanziamento bancario hanno prodotto un crollo permanente: le acquisizioni sono scese a circa 3.200 l'anno nel 2015. Per Tosi (2017), la bolla immobiliare dei primi anni del millennio e la crisi del 2008 sono stati fattori di accelerazione di un processo di arretramento e interruzione delle carriere abitative migranti. I dati di Scenari Immobiliari, relativi al quinquennio 2006-2010, mostrano che la quota delle compravendite degli immigrati sul totale è passata dal 16,4% nel 2006 all'8,7% nel 2010, con un calo di quasi il 50%.

#### *4.4. L'accesso al credito: barriere formali e reti informali*

L'accesso alla proprietà è fortemente condizionato dalla disponibilità di credito. I dati disponibili evidenziano una marcata penalizzazione della popolazione straniera nell'accesso al credito. Secondo il portale Mutui.it,

gli stranieri che hanno acceso un mutuo rappresentano circa l'11% del totale e risiedono prevalentemente nelle regioni del Nord Italia. L'opzione prevalente è la stipula di mutui di lunga durata (25 anni), con una quota di capitale richiesta più elevata rispetto alla media nazionale: fino all'80% del valore dell'immobile, contro il 75% a livello nazionale. Il patrimonio abitativo cui attingono si concentra su uno stock di modesto pregio e valore, con una media di 165.000 euro contro i 200.000 euro del dato generale (Mutui, 2011).

Tra il 2004 e il 2006, la quota di mutui concessi a individui nati fuori dall'UE è cresciuta dal 7,4% al 10,2%, per poi calare all'8,9% nel 2007. Già nel 2008 si stimava una probabilità di sofferenza e di ritardo nel pagamento 2,5 volte maggiore rispetto ai creditori nati in paesi UE (Aalbers, 2011; Bonaccorsi, Felici, 2008, p. 15). La Banca d'Italia, nel 2013, registra come tra il 2007 e il 2011 sia diminuita la quota di mutui concessi agli stranieri (dal 12,3% al 7,4%), mentre il Report annuale ISMU del 2015 segnala che a cinque anni dalla stipula, i mutui concessi a cittadini stranieri sono caratterizzati da un più elevato tasso di anomalia.

L'analisi dei dati aggregati sul credito evidenzia una sistematica penalizzazione della popolazione straniera, ma non consente da sola di ricostruire i meccanismi concreti attraverso cui tale esclusione si produce. Le interviste alle persone migranti che hanno tentato di accedere al mutuo mostrano che il diniego non dipende esclusivamente dall'insufficienza reddituale, ma da una combinazione di fattori che includono lo status giuridico, la tipologia contrattuale, la durata della residenza nel comune, e valutazioni discrezionali sul "profilo di rischio" del richiedente.

Il caso di S. (donna, moldava, 37 anni, in Italia da 18 anni, 4 figli), già citato, è rappresentativo di un pattern ricorrente: la famiglia dispone di due redditi stabili sufficienti a coprire le rate del mutuo, ma la banca rifiuta la domanda in quanto S. e il marito possiedono permessi di soggiorno biennali anziché di lungo periodo. Come ella stessa racconta:

Abbiamo cercato anche di comprare casa che ci hanno rifiutato un po' tutte le banche perché abbiamo un nucleo numeroso di cui solo 2 lavorano [...] Non abbiamo smesso di cercare ma... proprio abbandonate le idee finché almeno che passi altri due anni, che il grande fra un po' fa 17 anni [...] poi quando inizia a lavorare, coi 3 contratti, sperando che riusciamo a vedere le cose diversamente. (S., donna, moldava)

La famiglia ha sviluppato una strategia di attesa: quando il figlio maggiore compirà 18 anni e potrà contribuire con un terzo stipendio, riproveranno a richiedere il mutuo, nella speranza che tre contratti di lavoro aumentino la loro affidabilità percepita. Questa testimonianza evidenzia come

il *credit rationing* operi non solo attraverso criteri economici (capacità di rimborso), ma anche attraverso criteri giuridico-amministrativi (tipo di permesso) e demografici (composizione del nucleo), producendo una forma di *esclusione strutturale* che non colpisce la popolazione autoctona.

Il vincolo del permesso di soggiorno si configura come barriera specifica: le banche tendono a considerare affidabili soprattutto i titolari di permesso UE di lungo periodo o di cittadinanza italiana, escludendo di fatto tutti coloro che, pur avendo redditi regolari e continuativi, possiedono permessi biennali rinnovabili. Questo meccanismo contribuisce a cristallizzare una disuguaglianza giuridica, trasformandola in disuguaglianza economica: lo status amministrativo precario si traduce automaticamente in impossibilità di accumulazione patrimoniale attraverso l'acquisto della casa.

Di fronte alla chiusura del canale bancario, una parte della popolazione migrante attiva circuiti di finanziamento informale. Come evidenziato dal caso di A. (marocchina, 49 anni), già discusso nel §4.2, l'acquisto può avvenire attraverso prestiti da familiari residenti all'estero o anticipi da parte dei datori di lavoro, restituiti mediante trattenute mensili dalla busta paga. Queste soluzioni comportano almeno quattro ordini di rischio: l'assenza di tutele contrattuali, la dipendenza rafforzata dal rapporto di lavoro, la presenza di costi impliciti difficilmente quantificabili e una specifica vulnerabilità giuridica legata all'assenza di documentazione formale.

L'esistenza di questi circuiti informali non rappresenta una soluzione, ma piuttosto un sintomo dell'inadeguatezza del sistema creditizio formale nel riconoscere e gestire la domanda abitativa della popolazione migrante. La "soluzione di mercato" del prestito bancario viene così sostituita da soluzioni basate su rapporti personali e reti etniche o familiari, con i rischi e le asimmetrie che esse comportano. Si configura così una segmentazione anche nel mercato del credito: alla popolazione autoctona è più facilmente accessibile il credito formale, regolato e tutelato; alla popolazione migrante, quando l'acquisto riesce, resta più spesso il ricorso a canali informali, precari e potenzialmente predatori.

## **5. Proprietà e vulnerabilità: la figura del "proprietario precario"**

Se l'accesso alla proprietà rappresenta per molti migranti una strategia di stabilizzazione, l'analisi delle caratteristiche fisiche ed economiche degli alloggi acquistati rivela una marcata disuguaglianza qualitativa. I dati censuari e le indagini campionarie confermano che i "nuovi proprietari" non accedono agli stessi segmenti di mercato della popolazione autoctona, ma vengono canalizzati verso uno stock immobiliare residuale. Si delinea co-

si la figura del “proprietario precario”, o “proprietario vulnerabile”, per il quale il titolo giuridico di possesso non corrisponde necessariamente a un reale benessere abitativo.

### *5.1. I tassi di proprietà: convergenza parziale*

I dati del Censimento 2011 consentono di misurare il grado di convergenza verso la proprietà in termini quantitativi. A livello nazionale, il 75,66% delle abitazioni occupate da nuclei esclusivamente italiani è in proprietà (usufrutto o riscatto); per i nuclei esclusivamente stranieri la quota scende drasticamente al 20,61%, mentre per i nuclei misti (italiani e stranieri) si attesta al 53,67%. In termini assoluti, le abitazioni in proprietà sono 16.940.319 per gli italiani, 240.565 per gli stranieri e 310.758 per i nuclei misti, su un totale di 17.491.642 abitazioni in proprietà.

Nel comune di Bologna il divario è ancora più pronunciato: il 68,69% delle abitazioni occupate da nuclei esclusivamente italiani è in proprietà, contro il 12% di quelle occupate da nuclei esclusivamente stranieri e il 40,25% dei nuclei misti. In termini di popolazione residente, il 70,93% degli italiani vive in abitazioni di proprietà, contro l'11,81% degli stranieri e il 39,54% dei nuclei misti (Istat, Censimento 2011).

Questi dati documentano una convergenza parziale: la popolazione straniera ha effettivamente intrapreso un percorso verso la proprietà, come evidenziato dalla quota del 20,61% a livello nazionale (in crescita rispetto al 12,3% del 2007 secondo Zincone, 2009; Damiano, Kulic, 2013), ma resta molto distante dai livelli della popolazione autoctona. Inoltre, il dato bolognese (12%) è sensibilmente inferiore alla media nazionale e riflette le maggiori barriere all'accesso in un contesto urbano ad alta pressione immobiliare.

### *5.2. Il patrimonio residuale: vetustà e stato di conservazione*

L'analisi dell'epoca di costruzione degli immobili evidenzia una chiara segmentazione dello stock proprietario. I dati censuari del 2011 per l'Italia (Tabella 2) mostrano che la popolazione straniera si concentra maggiormente nelle abitazioni costruite prima del 1990, con una quota intorno all'85%, contro l'81% della popolazione autoctona. La differenza risulta particolarmente marcata soprattutto nelle abitazioni costruite fino al 1960 che la differenza è più forte: il 38,24% degli stranieri risiede in immobili ante-1960, contro il 28,80% degli italiani, con uno scarto di circa dieci punti percentuali.

Per quanto riguarda la qualità dell'abitazione, già i dati del censimento 2001 (Istat, 2005) mostravano che la popolazione straniera risiedeva più frequentemente in edifici "mal conservati". Il censimento 2011 conferma questa tendenza: gli stranieri raggiungono tassi superiori rispetto agli autoctoni nello stock mal conservato, con l'11,14% per gli edifici costruiti prima del 1960 e il 6,55% per quelli costruiti tra il 1961 e il 1990, contro rispettivamente il 6,72% e il 5,48% degli italiani.

Nel comune di Bologna, i dati confermano la tendenza nazionale: la popolazione straniera risiede più frequentemente in immobili mal conservati e in edifici costruiti prima del 1960 e del 1990. Questi dati sull'epoca di costruzione vanno letti anche alla luce delle ulteriori spese che i proprietari devono sostenere per manutenzione, riscaldamento e adeguamento a standard abitativi accettabili.

### 5.3. *L'affollamento: proprietari ma compressi*

La relazione tra spazio abitativo e numero di abitanti rappresenta un indicatore cruciale della qualità della vita. La disponibilità di spazio abitativo è associata all'adeguatezza dell'alloggio rispetto alle esigenze dei suoi abitanti, e la letteratura identifica nella soglia di un abitante per stanza il criterio tradizionale di sovrappollamento (Gray, 2001).

L'analisi specifica per il comune di Bologna (Censimento 2011) offre un riscontro puntuale della compressione spaziale subita dalla popolazione straniera. La superficie media delle abitazioni occupate esclusivamente da persone straniere è di 75,3 mq, inferiore agli 89,5 mq delle abitazioni occupate dal segmento di popolazione italiana. Il dato più rilevante è la superficie *pro capite*: ogni occupante straniero dispone mediamente di 28,2 mq, contro i 46,8 mq a disposizione di un occupante italiano. I nuclei misti registrano una superficie media di abitazione di 95,3 mq – dato probabilmente influenzato dalla residenza presso il luogo di lavoro di lavoratori domestici – ma una superficie *pro capite* di soli 31,6 mq, solo lievemente superiore a quella degli stranieri.

Anche il numero medio di stanze conferma questa compressione: le case degli stranieri hanno in media 3,2 stanze, contro le 3,8 degli italiani e le 4,0 dei nuclei misti. A livello nazionale, la popolazione straniera è sistematicamente sovrarappresentata nelle classi di superficie inferiori: le abitazioni più piccole (sotto i 60 mq) ospitano una quota proporzionalmente molto più elevata di stranieri, mentre le abitazioni più grandi (oltre i 100 mq) vedono una netta prevalenza della popolazione italiana. Il passaggio dalla locazione alla proprietà, dunque, non risolve necessariamente il pro-

blema del sovraffollamento e può anzi cristallizzarlo in una condizione di vincolo strutturale.

#### *5.4. L'affordability e la vulnerabilità finanziaria*

La sostenibilità economica dell'acquisto rappresenta un ulteriore indicatore critico. I dati dell'Indagine sulle spese delle famiglie (Istat, 2016) permettono di confrontare la percezione delle risorse economiche tra famiglie italiane e straniere proprietarie. Tra le famiglie straniere proprietarie, il 39,55% dichiara risorse economiche “scarse” e un ulteriore 7,52% le considera “insufficienti”, per un totale di oltre il 47% in condizione di difficoltà percepita. Le famiglie italiane proprietarie mostrano una percezione relativamente migliore: il 56,06% dichiara risorse “adeguate” e solo il 36,53% le considera “scarse”, con il 5,62% di “insufficienti”, per un totale del 42,15% in difficoltà.

Uno studio Istat del 2009, riferito alle famiglie con componenti stranieri, mostra che la spesa media mensile per l'abitazione subisce una netta diminuzione se la casa è in proprietà – passando da una media di 565 euro in locazione a 300 euro in proprietà – con un'incidenza sul reddito che scende dal 40,4% al 17,1% (per 100 euro di reddito medio mensile). Questo dato sembrerebbe confermare i vantaggi economici della proprietà. Tuttavia, il minor costo mensile non tiene conto dei rischi connessi all'indebitamento, alle spese straordinarie impreviste e alla vulnerabilità patrimoniale complessiva.

Ulteriori criticità emergono anche dal materiale qualitativo. Come documentato dall'ISMU (2010), in numerosi casi gli acquirenti stranieri si ritrovano proprietari di alloggi su cui pende un'ipoteca, oppure gravati da lavori straordinari di cui non erano a conoscenza, anche a causa di una minore familiarità con il sistema finanziario e con il funzionamento dei mutui, ostacolata da difficoltà linguistiche e da un relativo “analfabetismo contrattuale”. Soprattutto negli ultimi anni, alcuni acquirenti stranieri si sono trovati in difficoltà con i tassi variabili dei mutui, scelti perché ritenuti più conveniente, ma spesso senza una piena cognizione delle implicazioni.

#### *5.5. L'inclusione subordinata nel mercato secondario*

L'insieme di questi indicatori – vetustà dello stock, stato di conservazione, sovraffollamento e vulnerabilità finanziaria – configura una forma di “inclusione subordinata” (Arbaci, 2019) nel mercato proprietario. La popolazione migrante accede alla proprietà, ma lo fa prevalentemente nei

segmenti residuali dello stock: ubicazioni periferiche o stabili rurali abbandonati, zone centrali o semicentrali fatiscenti, edifici vetusti e mal conservati (ISMU, 2007, p. 169). Come osservato da Ponzo (2009a; 2009b), l'accesso alla proprietà da parte degli stranieri non corrisponde in modo diretto a una riuscita integrazione, né a una maggiore stabilizzazione. Tosi (2008; 2017) parla significativamente di polarizzazione e frammentazione urbana per descrivere la non continuità e irreversibilità dei progressi abitativi dei migranti, mentre Arbaci (2008) osserva che la non segregazione dei migranti nel contesto italiano non significa assenza di forme di esclusione nelle città.

Un meccanismo ricorrente ha contribuito alla progressiva svalutazione del patrimonio immobiliare nelle aree a forte presenza straniera, innescando un circolo vizioso: nella misura in cui il patrimonio si svaluta, gli italiani tendono a disfarsene e, per gli stranieri, diventa relativamente facile accedervi, ma a condizioni qualitativamente inferiori. La proprietà diventa così un bene rifugio, ma acquisito al prezzo di una fragilità finanziaria strutturale che contribuisce a definire la figura del “proprietario povero”.

### *5.6. Traiettorie di accesso alla proprietà: reti informali e assemblaggio di risorse*

L'analisi delle traiettorie abitative dei migranti divenuti proprietari mostra come l'acquisto si configuri raramente come operazione finanziaria standardizzata e più spesso come un assemblaggio complesso di risorse eterogenee, attivazione di reti familiari transnazionali e rapporti di reciprocità lavorativa. La transizione dall'affitto alla proprietà non segue il percorso convenzionale (risparmio – anticipo – mutuo bancario – acquisto), ma si articola attraverso strategie adattive che aggirano o integrano i canali formali.

Il caso di A. (donna, marocchina, 49 anni), già citato nel §4.2, merita un approfondimento in quanto emblematico di una strategia diffusa tra i migranti che non possono accedere al credito bancario. Dopo anni in affitto presso un alloggio comunale divenuto insostenibile economicamente (“La casa del Comune è diventata pesante. Sai. 400 euro arrivo di pagamento e c'era una camera e la cucina. Piccola”), A. decide di acquistare mobilitando tre canali simultanei: i risparmi personali accumulati in anni di lavoro domestico, un prestito del fratello emigrato in Germania, e un anticipo dei datori di lavoro che viene progressivamente restituito attraverso trattenute mensili dalla busta paga. Come ella stessa racconta:

io fatto molto così... con la gente, non con la banca. Familiare. [...] tutti quei miei risparmi che ho messo da parte, dopo mio fratello dalla Germania, con

loro [i datori di lavoro] ci hanno dato i soldi e iniziato a prendermi ogni mese dalla busta paga... ho pagato. (A., donna, marocchina)

Questa testimonianza mette in luce tre elementi cruciali della modalità di accesso alla proprietà della popolazione migrante esclusa dal credito formale.

Primo, il capitale transnazionale: la rete familiare non si ferma ai confini nazionali, ma si estende attraverso le migrazioni multiple dei membri del nucleo. Il fratello in Germania rappresenta un nodo di accumulazione alternativo che consente di superare i vincoli del mercato creditizio locale. La dimensione transnazionale delle risorse familiari diviene dunque elemento compensativo rispetto alle chiusure del sistema finanziario nazionale.

Secondo, il rapporto di fiducia con i datori di lavoro: in assenza di garanzie bancarie, sono le relazioni personali costruite attraverso anni di lavoro domestico a fungere da collaterale informale. I datori di lavoro, nella loro duplice veste di datori e proprietari di casa (A. risiede presso di loro come lavoratrice domestica), anticipano una quota del capitale necessario all'acquisto, configurando un rapporto che trascende la pura transazione economica e incorpora elementi di reciprocità e debito morale. Tuttavia, questa soluzione espone la lavoratrice a una condizione di dipendenza rafforzata: l'indebitamento verso il datore limita la sua mobilità lavorativa e aumenta l'asimmetria di potere nella relazione.

Terzo, l'ibridazione tra economie formali e informali: il pagamento avviene attraverso trattenute mensili regolari dalla busta paga (economia formale, tracciabile), ma senza contratto di finanziamento scritto, senza interessi espliciti e senza tutele contrattuali (economia informale basata sulla reciprocità). Questa ibridazione è funzionale all'accesso al bene, ma espone a vulnerabilità specifiche in caso di modifiche delle condizioni lavorative o personali.

L'analisi delle interviste evidenzia come, per molti nuclei, l'acquisto non rappresenti l'aspirazione al modello proprietario in quanto tale, ma una strategia difensiva rispetto alla discriminazione nel mercato locativo, all'instabilità contrattuale degli affitti e al rischio costante di sfratto. Come osservato da Ponzio (2009a; 2009c; 2010b; 2010c), è abbastanza frequente che un nucleo familiare d'immigrati disponga di un reddito sufficiente a corrispondere le rate di un mutuo, ma non di liquidità sufficiente ad affrontare l'acquisto di un alloggio né della capacità di accesso al credito. In questo contesto, l'acquisto attraverso risorse informali diviene un'opzione razionale – nel senso di risposta adattiva a vincoli strutturali – più che scelta aspirazionale.

R. (uomo, marocchino, 60 anni), attivista storico per il diritto all'abitare a Bologna, che ha vissuto la fase iniziale di insediamento sotto i ponti di via Stalingrado negli anni '80, racconta la propria traiettoria verso la proprietà come progressivo tentativo di stabilizzazione dopo decenni di precarietà locativa e discriminazione sistematica. L'acquisto rappresenta, nelle sue parole, "la fine della battaglia quotidiana per mantenere il tetto", ovvero la conquista di una sicurezza abitativa che il mercato locativo gli aveva sempre negato.

Come evidenziato nel §4.1, il certificato di idoneità alloggiativa costituisce un vincolo specifico per la popolazione straniera, imponendo l'acquisto di alloggi di dimensioni superiori a quanto economicamente sostenibile. Questo si traduce, per molti nuclei, nella necessità di acquistare appartamenti di 3-4 locali anche quando il reddito disponibile permetterebbe solo monolocali o bilocali, generando un ulteriore fattore di vulnerabilità finanziaria. La normativa, concepita come tutela igienico-sanitaria, produce effetti paradossali: costringe all'acquisto di unità ampie i cui costi assorbono interamente il reddito familiare, impedendo altre forme di risparmio o investimento e cristallizzando la condizione abitativa senza possibilità di adattamento ai cambiamenti familiari successivi (nascita di figli, ricongiunzione di altri familiari).

La figura del proprietario precario che emerge da queste traiettorie si caratterizza per una serie di elementi distintivi che la differenziano dalla proprietà "ordinaria" della popolazione autoctona: a) accesso a uno stock immobiliare di scarsa qualità e valore: come documentato nei paragrafi precedenti, l'acquisto si concentra su immobili vetusti, mal conservati, in zone periferiche o stigmatizzate, con valori di mercato sensibilmente inferiori alla media; b) vulnerabilità finanziaria legata all'indebitamento informale (con rischi di arbitrarietà e assenza di tutele) o a mutui con condizioni svantaggiose (quota di capitale più elevata, durata maggiore, tassi superiori, come evidenziato dai dati Mutui.it); c) impossibilità di mobilità abitativa successiva: il patrimonio immobiliare acquistato, essendo di basso valore e in zone poco appetibili, risulta difficilmente rivendibile a prezzi che consentano l'upgrade verso soluzioni migliori. La proprietà diviene così una "trappola patrimoniale" che blocca la mobilità sociale anziché facilitarla; d) persistenza del sovraffollamento e del disagio abitativo: il titolo di proprietà non elimina automaticamente le condizioni di sovraffollamento, inadeguatezza dimensionale o qualitativa dell'alloggio (*infra* §5.4). Molti proprietari stranieri continuano a vivere in condizioni che, per la popolazione autoctona con redditi equivalenti, sarebbero considerate inaccettabili; e) assorbimento totale del reddito familiare: l'incidenza della spesa abitativa (rate del mutuo o restituzione di prestiti informali, più spese

di manutenzione e utenze) sul reddito disponibile risulta sistematicamente superiore rispetto alla popolazione autoctona, riducendo la capacità di consumo in altri ambiti e la possibilità di risparmio precauzionale.

In questo senso, la proprietà rappresenta una forma di stabilizzazione precaria: riduce il problema dell'insicurezza del titolo di godimento, ma non elimina – e in alcuni casi può aggravare – le dimensioni economiche e qualitative della vulnerabilità abitativa. La casa diviene un *asset* illiquido che può assorbire gran parte delle risorse del nucleo, impedendo altre forme di investimento (istruzione dei figli, formazione professionale, avvio di attività autonome) e configurando una condizione che Shapiro (2004) definirebbe di *asset poverty* (Filandri, Struffolino, 2018; Druta, Ronald, 2018): il possesso formale di un patrimonio non genera benessere né possibilità di mobilità sociale.

Questa configurazione si discosta dal modello di proprietà descritto dalla letteratura italiana sul regime abitativo proprietario, in cui la casa costituisce simultaneamente un bene rifugio, una fonte di sicurezza economica, un veicolo di accumulo patrimoniale e una risorsa trasmissibile intergenerazionalmente (Baldini, Poggio, 2012; Filandri, 2015). Per la popolazione migrante, la proprietà mantiene solo parzialmente la funzione di sicurezza, ma perde in larga misura le altre dimensioni: non è fonte di accumulazione (il valore dell'immobile non cresce, talvolta decresce), non è facilmente trasmissibile (essendo spesso ancora gravata da debiti informali o mutui di lunga durata), non costituisce una garanzia collaterale per ulteriori operazioni creditizie (le banche difficilmente accettano come garanzia immobili di basso valore in zone periferiche).

Si delinea così una proprietà di serie B, caratterizzata da un titolo formale di possesso ma priva di molte delle prerogative sostanziali che rendono la proprietà uno strumento di stabilizzazione sociale e mobilità ascendente. L'inclusione nel regime proprietario avviene dunque in termini subordinati e differenziali, confermando l'ipotesi centrale del capitolo: il mercato abitativo opera come dispositivo di segmentazione che distribuisce gruppi sociali differenti lungo gerarchie qualitative dello stock, riproducendo disuguaglianze anche all'interno dello stesso titolo di godimento.

## **6. Politiche locali e gestione istituzionale della vulnerabilità abitativa**

L'analisi fin qui condotta ha mostrato come il mercato abitativo operi come dispositivo di segmentazione, producendo forme di inclusione differenziale per la popolazione straniera sia nel comparto locativo sia in quello proprietario. In questo contesto, le politiche locali assumono un ruolo cru-

ciale: possono mitigare gli effetti della segmentazione di mercato oppure, talvolta, riprodurre le logiche attraverso interventi frammentari e prevalentemente *ex post*.

### 6.1. L'edilizia residenziale pubblica (ERP)

Lo stock di edilizia residenziale pubblica in Italia è strutturalmente limitato e supera di poco il 5% del patrimonio abitativo complessivo. Il disimpegno pubblico nel settore è stato documentato da Nomisma (2010): negli anni Ottanta si realizzavano circa ventimila costruzioni finanziate interamente con contributo pubblico, mentre dall'inizio del nuovo millennio la media è scesa a circa millecinquecento l'anno. A tale riduzione ha contribuito anche la legge Nicolazzi (n. 560/1993), che ha portato a una diminuzione del 19% delle abitazioni ERP attraverso la vendita del patrimonio pubblico (Alietti, Agustoni, 2013, pp. 71-77).

Nel Comune di Bologna, circa il 6% della popolazione residente vive in ERP (Bergamaschi, Maggio, 2019). Il peso della componente straniera è significativo e, secondo i dati considerati, crescente. I dati mostrano che, nel 2016, i beneficiari ERP non italiani rappresentano il 28% del totale (5.585 su 20.266), mentre la domanda di alloggi ERP proviene per il 60% da persone con cittadinanza non italiana (Comune di Bologna, bando ERP4-2015: 3.222 domande non italiane su 5.332 totali; bando ERP8-2018: 2.804 su 4.696). I nuovi assegnatari non autoctoni rappresentano il 54% nel periodo 2012-2016, con un andamento crescente (dal 55% nel 2012 al 58% nel 2016).

Le differenze per nazionalità risultano particolarmente rilevanti. Il 51% delle persone marocchine residenti a Bologna vive in un alloggio ERP, così come il 41% dei tunisini, il 38% degli eritrei, a fronte del 5% degli italiani. Questa sovrarappresentazione sembra riflettere sia il maggiore bisogno abitativo di queste comunità sia la difficoltà di accesso al mercato privato, documentata nelle sezioni precedenti.

La distribuzione spaziale dello stock ERP nella città di Bologna si concentra prevalentemente nelle aree periferiche, cioè nelle zone in cui la fragilità sociale ed economica è più elevata. Le mappe comunali evidenziano che la densità degli alloggi ERP raggiunge il 20-37% del patrimonio complessivo in alcune aree statistiche (Pilastro, Barca, Borgo Centro, Pontevecchio), le zone in cui si registrano anche gli indicatori più elevati di potenziale fragilità sociale ed economica. La popolazione straniera in ERP si distribuisce con modalità differenziate per area di provenienza: quella di origine europea si concentra fortemente nella zona del Pilastro, mentre la

popolazione di origine non europea è distribuita in più zone, con concentrazioni significative a Mulino del Gomito, Villaggio della Barca, Prati di Caprara, Mengoli, Fossolo e Pontevecchio.

Dalle interviste emerge che l'ERP rappresenta una risposta al bisogno primario, ma presenta criticità specifiche. B. (uomo, senegalese) sottolinea che la graduatoria comunale è percepita come più accessibile del mercato privato, sebbene i tempi siano lunghi. S. (donna, moldava) riferisce di aver atteso circa tre anni e mezzo. D. (donna, romena) segnala l'assenza di possibilità di scelta o consultazione sulla zona di assegnazione come un problema rilevante per la popolazione straniera, che non conosce la città e non può valutare l'impatto della localizzazione sulla propria integrazione sociale.

## *6.2. Il protocollo sfratti e il fondo per la morosità incolpevole*

Per far fronte alle situazioni di maggiore disagio è stato istituito un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (Decreto-legge 102/2013, art. 6 c. 5, convertito dalla Legge 124/2013), finalizzato a sostenere le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone. Il protocollo sfratti prevede diverse modalità di intervento: l'articolo 4, che sana la morosità fino al primo giorno dell'udienza (entro un tetto massimo di circa 8.000-10.000 euro); l'articolo 6, che prevede la differita esecuzione per un tempo stabilito dal giudice; l'articolo 7, che consente una copertura personale fino a 12.000 euro.

L'osservazione diretta presso il Tribunale di Bologna ha consentito di documentare il funzionamento concreto di questo dispositivo. Le udienze di sfratto osservate si svolgono nella Sala delle Colonne, dove un maxi schermo proietta l'elenco dei casi del giorno con nomi, cognomi e ammissibilità al protocollo. Il sindacalista di turno esegue una sorta di appello e distribuisce i fascicoli agli avvocati. La proprietà dispone generalmente di un avvocato, mentre l'inquilino è spesso solo. Scorrendo i nomi proiettati e osservando i presenti, si coglie una forte prevalenza di persone straniere. Come riferito dalla sindacalista del Sunia, gli avvocati della proprietà, secondo quanto riferito, talvolta sconsigliano agli inquilini di recarsi in tribunale, accelerando così la procedura a svantaggio della parte più debole.

Un episodio emblematico registrato durante l'osservazione riguarda una coppia di giovani filippini, visibilmente intimiditi, a cui viene spiegata la procedura per accedere al protocollo: vengono lasciati su una panchina con un foglietto ritagliato contenente i numeri degli uffici comunali e l'elenco dei documenti necessari. Il divario tra la complessità burocratica del per-

corso e le risorse (linguistiche, informative, relazionali) a disposizione di questi nuclei stranieri appare qui particolarmente evidente.

L'osservazione diretta presso il Tribunale di Bologna durante le udienze di convalida sfratto, condotta nel periodo ottobre 2018-marzo 2019, ha consentito di cogliere il funzionamento concreto del dispositivo giuridico e le modalità di interazione tra attori istituzionali e inquilini a rischio di perdita dell'alloggio. Le udienze di convalida sfratto si svolgono settimanalmente presso l'aula del Giudice di Pace e vedono la presenza contestuale di: giudice, avvocati dei proprietari, inquilini (con o senza assistenza legale), talvolta rappresentanti dei servizi sociali comunali o del Sunia.

La composizione dei presenti in aula sembra riflettere la sovrarappresentazione della popolazione migrante nella condizione di morosità: una quota maggioritaria degli inquilini convocati nelle udienze osservate era di origine straniera, prevalentemente donne sole o coppie con figli minori. L'asimmetria informativa emerge con evidenza già dalla fase preliminare all'udienza: molti inquilini si presentano senza assistenza legale, non hanno compreso pienamente il contenuto della notifica ricevuta, ignorano l'esistenza del protocollo sfratti e delle misure di sostegno disponibili, non sanno di poter richiedere la sospensione dell'esecuzione o l'accesso al fondo morosità incolpevole.

Il caso della coppia filippina, già citato, appare indicativo di una situazione ricorrente: inquilini stranieri che arrivano in aula senza avvocato, scoprono solo in quel momento l'esistenza di possibili tutele, dipendono interamente dalla sensibilità e dalla proattività del giudice per essere informati dei propri diritti. In quel caso specifico, il giudice ha sospeso d'ufficio la procedura e invitato i coniugi a recarsi presso i servizi sociali territoriali per valutare l'ammissibilità al fondo morosità e alle misure di sostegno. Tuttavia, l'esito appare variabile e dipende dalla discrezionalità del singolo magistrato: in altre udienze osservate, in assenza di richiesta esplicita da parte dell'inquilino o del suo legale, la convalida è proceduta senza che venissero menzionate le possibili tutele o alternative.

In un'udienza osservata a gennaio 2019, una donna moldava madre di tre figli minori si è presentata senza avvocato, con evidenti difficoltà linguistiche (comprensione parziale dell'italiano). Il proprietario, rappresentato da legale, ha richiesto la convalida immediata dello sfratto per morosità (tre mensilità arretrate). La donna ha tentato di spiegare che la morosità era dovuta alla perdita temporanea del lavoro, ma non è stata in grado di articolare una difesa strutturata né di menzionare l'esistenza del fondo morosità. Il giudice ha convalidato lo sfratto, fissando il termine per il rilascio a 60 giorni, senza alcun riferimento alle misure di sostegno disponibili. Solo all'uscita dall'aula, un'operatrice del Sunia presente ha av-

vicinato la donna e le ha fornito informazioni su come tentare di accedere al fondo, ma a quel punto la procedura era già avviata e i tempi si erano drasticamente ridotti.

Questi episodi mostrano come il *gap* informativo costituisca una barriera sostanziale all'accesso alle tutele formalmente esistenti. Il protocollo sfratti e il fondo morosità incolpevole sono dispositivi potenzialmente efficaci, ma la loro attivazione dipende da tre condizioni: (a) che l'inquilino ne sia a conoscenza; (b) che sia in grado di presentare domanda nei tempi e con le modalità previste; (c) che disponga di assistenza legale o di intermediazione da parte di sindacati/associazioni. Per la popolazione migrante, già svantaggiata da barriere linguistiche, culturali e da una minore familiarità con il sistema burocratico italiano, queste condizioni sono spesso non soddisfatte, rischiando di trasformare un dispositivo di tutela in un'opportunità accessibile soprattutto a chi dispone di capitale informativo e sociale.

L'osservazione ha inoltre evidenziato una differenza rilevante negli esiti tra inquilini assistiti dal Sunia o da altri sindacati e inquilini non assistiti. Nei casi in cui era presente un rappresentante sindacale, le richieste di sospensione dell'esecuzione, di rateizzazione del debito o di accesso al fondo venivano formulate in modo tecnicamente appropriato e trovavano più spesso accoglimento da parte del giudice. Al contrario, gli inquilini non assistiti – in maggioranza stranieri – raramente riuscivano a far valere i propri diritti, per incapacità di articolare la richiesta in termini giuridicamente corretti o per semplice ignoranza delle procedure attivabili.

Il periodo di osservazione presso il sindacato inquilini Sunia-CGIL, condotto parallelamente alle udienze tribunalizie, ha permesso di osservare il lavoro quotidiano di mediazione istituzionale svolto dagli operatori sindacali nei confronti della popolazione migrante. Gli sportelli del Sunia rappresentano, per molti inquilini stranieri, il primo (e talvolta unico) punto di accesso a informazioni sul sistema abitativo pubblico, sugli strumenti di tutela disponibili, sulle procedure burocratiche relative a contratti di locazione, sfratti, graduatorie ERP, contributi affitto.

L'utenza che si rivolge al Sunia è composta in maggioranza da popolazione straniera, prevalentemente donne (spesso le responsabili della gestione domestica e delle pratiche burocratiche familiari) provenienti da Marocco, Bangladesh, Moldavia, Ucraina, Pakistan, Filippine. Le richieste più frequenti riguardano: comprensione di notifiche di sfratto, assistenza nella compilazione delle domande per il fondo morosità incolpevole, informazioni sulle graduatorie ERP e sui tempi di attesa, contestazione di aumenti di canone illegittimi, denuncia di condizioni abitative inadeguate o di pratiche discriminatorie da parte di proprietari o agenzie.

Gli operatori svolgono una funzione di traduzione istituzionale, nel senso letterale (traduzione linguistica di documenti, notifiche, contratti di locazione dal burocratese italiano) e figurato (spiegazione delle procedure, mediazione con i servizi sociali comunali, accompagnamento alle udienze, assistenza nella raccolta della documentazione necessaria). Molti inquilini stranieri arrivano allo sportello portando fascicoli di documenti in italiano che non sono stati in grado di comprendere: bollettini di pagamento, notifiche legali, comunicazioni dall'Azienda Casa Emilia-Romagna, richieste di documentazione da parte dei servizi sociali. Gli operatori devono innanzitutto decifrare il contenuto, spiegare cosa viene richiesto, indicare i passi successivi, compilare moduli, redigere lettere di risposta.

In molti casi, l'intervento sindacale risulta decisivo: una domanda di accesso al fondo morosità che l'inquilino avrebbe compilato in modo incompleto o errato, impedendone l'accoglimento, viene corretta e integrata; una notifica di sfratto che l'inquilino aveva ignorato per incomprendimento viene affrontata tempestivamente attraverso la richiesta di sospensione; una condizione abitativa degradata viene segnalata formalmente all'ASL e al Comune, avviando un iter di accertamento e messa in sicurezza.

Senza questo filtro di intermediazione, una quota significativa di nuclei vulnerabili faticherebbe ad accedere alle misure di sostegno esistenti. Questo mette in luce un paradosso strutturale delle politiche: l'efficacia dei dispositivi di welfare abitativo non dipende solo dal disegno normativo (regole, requisiti, stanziamenti finanziari), ma anche – e forse soprattutto – dall'esistenza di infrastrutture di intermediazione sociale capaci di colmare il gap informativo, linguistico e relazionale tra istituzioni e popolazione vulnerabile. In assenza di tali infrastrutture (sindacati inquilini, associazioni, sportelli di mediazione culturale), le politiche rischiano di rimanere sulla carta, accessibili solo a chi già dispone delle competenze e delle risorse per navigare la complessità burocratica.

### *6.3. Il fondo locazioni e il canone calmierato*

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (L. 431/1998) è destinato al sostegno economico delle famiglie con attestazione ISEE di massimo 10.000 euro per il pagamento di parte del canone annuo di affitto. Tuttavia, tra il 2008 e il 2013 il Fondo ha subito un ridimensionamento pari al 93%, e nel 2016-2017 non è stato rifinanziato, prima di uno stanziamento di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020 nella Legge finanziaria 2018 (Comune di Bologna, 2016).

Il canone calmierato costituisce un ulteriore strumento di politica locale: gli alloggi sono destinati a famiglie con residenza o attività lavorativa nel comune e ISEE compreso tra 6.000 e 40.000 euro. La graduatoria CALM21 comprende 851 domande valide e coinvolge 2.583 persone, di cui il 67% presentate da cittadini italiani e il 33% da cittadini non italiani. Il valore ISEE medio dei richiedenti è di 11.861,45 euro, in diminuzione rispetto ai periodi precedenti (12.286,82 nel rapporto precedente, 13.391,70 nel 2009). È significativo il divario tra italiani (ISEE medio 13.220,69 euro) e non italiani (ISEE medio 9.089,59 euro), che conferma la maggiore vulnerabilità economica della componente straniera.

La sindacalista del Sunia esprime tuttavia un giudizio critico sull'efficacia di questo strumento: il canone calmierato è rivolto in particolare alla fascia intermedia o a chi esce dalle case ACER per superamento dei limiti di reddito, ma nei fatti non rappresenta una risposta concreta al bisogno dei nuclei maggiormente svantaggiati, poiché le case disponibili sono poche e le spese condominiali spesso elevate (E.S., Sunia).

#### 6.4. *La transizione abitativa*

Il Comune di Bologna ha sviluppato una gestione unificata degli interventi di contrasto al disagio abitativo attraverso il progetto di Transizione abitativa, che prevede l'assegnazione provvisoria di alloggi a gestione pubblica a favore di persone e nuclei in condizioni di fragilità e vulnerabilità sociale e abitativa. Le strutture incluse nel progetto comprendono il Battiferro, via Roncaglio, via Campania e l'Ex Residence Galaxy. Il nucleo ospitato deve sottoscrivere un patto di adesione personalizzato curato insieme ai Servizi Sociali (Del. comunale Prog. 246/2014).

#### 6.5. *Limiti redistributivi e interventi ex post*

L'analisi delle politiche locali evidenzia alcuni tratti ricorrenti: la prevalenza di interventi *ex post* rispetto a misure preventive, la frammentazione degli strumenti, l'inadeguatezza delle risorse rispetto alla domanda e una crescente enfasi sulla dimensione locale che, come sottolinea Baldini (2010, pp. 162-163), comporta una situazione in cui i confini tra competenze esclusive e concorrenti sono molto labili. Il ritiro del settore pubblico dalla fornitura di alloggi, lo sviluppo di servizi di prossimità, l'enfasi sulla proprietà e il modellamento delle politiche sulle esigenze di target portatori di fragilità specifiche (Ponzo, 2011, p. 155) producono un

sistema che riesce a rispondere solo parzialmente ai bisogni abitativi più urgenti.

Come emerge dall'osservazione presso il Sunia, l'introduzione di nuovi criteri di permanenza nell'ERP – con l'aumento della soglia ISEE e maggiori controlli sui beneficiari – ha prodotto effetti controversi, incidendo soprattutto sugli storici residenti italiani (con aumenti significativi del canone) e alimentando tensioni inter-etniche. Il conflitto tra residenti storici e nuovi assegnatari stranieri emerge anche in esplicite recriminazioni, come quelle annotate durante l'osservazione allo sportello:

Nelle nostre case entrano i marocchini, sono destinati ad essere i padroni del mondo! Pensi, da gennaio 2018 me l'hanno aumentato [il canone], senza avviso... Io non ce la faccio più. Sono 30 anni che vivo qui. (Signora italiana, residente ERP, osservazione Sunia)

Questo tipo di tensioni, alimentate dalla scarsità delle risorse e dalla percezione di una concorrenza tra poveri, rischia di distorcere il dibattito pubblico sulle politiche abitative, etnicizzando un disagio che è primariamente di natura socio-economica e strutturale.

## **7. Discussione: l'integrazione abitativa come processo stratificato**

L'analisi empirica condotta nelle sezioni precedenti consente di discutere i risultati alla luce del framework teorico adottato, articolando la riflessione attorno a quattro nuclei tematici: la proprietà come indicatore qualitativo, i meccanismi causali della segmentazione, le differenze interne alla popolazione migrante e il confronto con la vulnerabilità autoctona.

### *7.1. La proprietà come indicatore qualitativo, non solo quantitativo*

La proprietà abitativa, nei regimi *ownership-dominated* come quello italiano, è stata tradizionalmente interpretata come segno di integrazione economica, stabilità sociale e mobilità ascendente. Tuttavia, l'analisi empirica condotta mette radicalmente in discussione questa lettura lineare. I dati mostrano che la convergenza verso la proprietà è reale ma parziale (20,61% a livello nazionale, 12% a Bologna contro il 75,66% e il 68,69% degli italiani rispettivamente) e che l'accesso avviene prevalentemente in uno stock residuale: più vetusto (38,24% vs. 28,80% ante-1960), peggio conservato (tassi di "mal conservato" superiori di 3-5 punti percentuali),

più piccolo (75,3 vs. 89,5 mq medi a Bologna), con meno spazio pro capite (28,2 vs. 46,8 mq). A questa segmentazione qualitativa si aggiunge una maggiore vulnerabilità finanziaria (47,07% vs. 42,15% di famiglie proprietarie che dichiarano risorse “scarse” o “insufficienti”).

La proprietà, in questa prospettiva, non è un indicatore di *output* dell'integrazione, ma un *processo* la cui qualità va indagata nelle sue dimensioni concrete. L'ipotesi di convergenza del regime proprietario, verificata empiricamente, risulta parzialmente confermata nei numeri ma sostanzialmente smentita nella qualità: l'accesso alla proprietà avviene, ma in condizioni di subordinazione rispetto alla popolazione autoctona.

## 7.2. Meccanismi causali: dalla locazione alla proprietà subordinata

I meccanismi attraverso cui il mercato abitativo produce e riproduce la segmentazione possono essere ricondotti a quattro dimensioni analitiche interconnesse.

Il primo meccanismo è il *gatekeeping* locativo. Le pratiche discriminatorie nel mercato degli affitti – documentate sia quantitativamente (sovrarappresentazione nello stock degradato, morosità, sfratti) sia qualitativamente (interviste ad agenti e migranti) – producono una concentrazione della domanda straniera nei segmenti più poveri dello stock locativo e una spinta verso l'acquisto come strategia di uscita.

Il secondo meccanismo è la *housing trap*. La combinazione di affitti elevati, offerta pubblica insufficiente e difficoltà di accesso al credito formale costringe i nuclei migranti in una condizione di stallo, e l'acquisto appare come unica via d'uscita ma risulta accessibile solo in segmenti residuali del mercato.

Il terzo meccanismo è la canalizzazione territoriale. Le logiche di prezzo, la stigmatizzazione delle aree a forte presenza straniera e i meccanismi di *white flight* producono una concentrazione spaziale che si autoalimenta, deprimendo i valori immobiliari nelle zone di insediamento e rendendo accessibili proprio gli stock meno pregiati.

Il quarto meccanismo è l'accesso informale al capitale. L'esclusione dal credito bancario spinge verso il ricorso a reti familiari transnazionali, reti etniche e relazioni lavorative asimmetriche, configurando forme di dipendenza e vulnerabilità che il titolo di proprietà non elimina.

Questi meccanismi, nel loro concatenarsi, producono quella che abbiamo definito inclusione subordinata: l'ingresso nel mercato proprietario avviene, ma in una posizione strutturalmente svantaggiata che riproduce in forma trasformata la vulnerabilità del segmento locativo.

### *7.3. Differenze interne alla popolazione migrante*

L'analisi condotta ha trattato la popolazione straniera come categoria aggregata, per necessità analitiche e per vincoli delle fonti statistiche disponibili, che solo raramente disaggregano i dati per nazionalità di origine e genere. Tuttavia, è essenziale esplicitare che tale categoria racchiude realtà profondamente eterogenee, attraversate da linee di differenziazione che incidono in modo significativo sulle traiettorie abitative.

Le donne straniere sperimentano forme specifiche di vulnerabilità abitativa, legate all'intersezione tra genere e origine nazionale. Le lavoratrici domestiche che risiedono presso il luogo di lavoro (modalità particolarmente diffusa tra donne provenienti da Ucraina, Moldavia, Filippine, Perù) vivono una condizione di forte dipendenza abitativa dal rapporto di lavoro: la perdita dell'impiego coincide spesso anche con la perdita dell'alloggio, senza le tutele previste per gli inquilini ordinari. Questa condizione non emerge pienamente nei dati censuari sotto la categoria "affitto", ma sotto "altro titolo" o "residenza presso luogo di lavoro", rendendo così parzialmente invisibile una quota significativa di precarietà femminile.

Le donne sole con figli costituiscono un ulteriore segmento ad alta vulnerabilità. Come emerge dall'osservazione presso il Sunia e dalle interviste, queste donne affrontano una doppia penalizzazione nel mercato locativo: da un lato la discriminazione basata sull'origine, dall'altro la diffidenza dei proprietari verso nuclei monoparentali femminili, percepiti come economicamente instabili. L'accesso alla proprietà risulta per loro particolarmente difficile, sia per i redditi mediamente più bassi (concentrazione in settori a bassa retribuzione come cura e pulizie), sia per la minore possibilità di mobilitare reti familiari patrilocali o di accedere a prestiti informali, spesso veicolati attraverso reti maschili.

I dati disponibili sull'edilizia residenziale pubblica a Bologna (Bergamaschi, Maggio, 2019) evidenziano significative differenze nei tassi di accesso per nazionalità: il 51% dei residenti marocchini vive in ERP, contro il 41% dei tunisini e il 38% degli eritrei, a fronte di una media del 6% per l'intera popolazione residente. Tali differenze sembrano riflettere sia la diversa anzianità migratoria dei gruppi (i marocchini sono tra le comunità più stabilmente insediate a Bologna, con presenza significativa già dagli anni '80), sia le differenti strategie abitative adottate e le diverse capacità di mobilitazione delle risorse.

Le comunità con una presenza più lunga e numericamente consistenti (marocchini, tunisini, albanesi) hanno sviluppato reti co-etniche più strutturate che facilitano l'accesso a informazioni su alloggi disponibili, procedure burocratiche, canali di finanziamento informale, opportunità di

acquisto in specifiche zone della città. Al contrario, i gruppi migratori più recenti o numericamente ridotti affrontano maggiori difficoltà nella fase del primo insediamento, dovendo costruire *ex novo* reti informative e di sostegno.

È inoltre necessario distinguere tra migranti economici, rifugiati e richiedenti asilo: questi ultimi, pur essendo formalmente parte della categoria “stranieri”, sperimentano forme di vulnerabilità abitativa aggravate dallo status giuridico precario, dall’esclusione da molte misure di sostegno condizionate al possesso di permesso di soggiorno stabile, e dalla mancanza di reti familiari o co-etniche pregresse sul territorio. Per i rifugiati e i richiedenti asilo, il percorso abitativo è ulteriormente complicato dalla dipendenza iniziale dai centri di accoglienza e dalle difficoltà nel transito verso soluzioni abitative autonome.

Lo status giuridico costituisce una linea di frattura determinante, che interseca le altre dimensioni di disuguaglianza. I titolari di permesso di soggiorno biennale affrontano difficoltà specifiche nell’accesso al credito bancario, come evidenziato dal caso di S. (moldava, §4.4), la cui famiglia non ha ottenuto il mutuo nonostante redditi sufficienti, in quanto priva di permesso di lungo soggiorno. I permessi biennali, pur rinnovabili, tendono ad essere percepiti dalle banche come instabili e dunque non offrono garanzie ritenute sufficienti per l’erogazione di mutui trentennali.

I cittadini stranieri con permesso UE di lungo periodo (che si ottiene dopo cinque anni di residenza legale continuativa) sperimentano condizioni di accesso generalmente migliori, essendo tale permesso a tempo indeterminato e non vincolato al mantenimento del contratto di lavoro. Più favorevole risulta la posizione di coloro che hanno acquisito la cittadinanza italiana (per matrimonio, naturalizzazione o *ius sanguinis* indiretto): pur persistendo forme di discriminazione basate su marcatori fenotipici, cognome o accento, la cittadinanza elimina le barriere giuridiche formali e migliora sensibilmente le possibilità di accesso al credito.

Lo status giuridico incide anche sull’accesso all’edilizia residenziale pubblica: molti bandi ERP richiedono il possesso di permesso di lungo periodo o di cittadinanza, escludendo così tutti coloro che, pur residenti e lavoratori regolari, possiedono permessi biennali. Questa stratificazione giuridica si sovrappone e rafforza la stratificazione economica, producendo gerarchie di accesso ai diritti sociali che dividono la popolazione straniera in segmenti con opportunità diverse.

La presente analisi non ha potuto approfondire sistematicamente queste differenze, per vincoli di campionamento e di disponibilità di dati disaggregati. In particolare, le seconde generazioni rappresentano un segmento cruciale non adeguatamente indagato nella presente ricerca: nati o cresciuti

in Italia, essi sperimentano traiettorie abitative potenzialmente diverse rispetto ai genitori, pur rimanendo esposti a forme di discriminazione basate sull'origine familiare o su marcatori fenotipici. Alcuni studi recenti (Barbagli, Schmoll, 2011; Ambrosini, Caneva, 2012) suggeriscono che le seconde generazioni, pur avendo maggiore familiarità con il sistema istituzionale italiano e migliori competenze linguistiche, non sono immuni da processi di discriminazione abitativa e possono trovarsi “intrappolate” nelle stesse zone di concentrazione etnica in cui sono cresciute, per effetti di *path dependency* e di persistenza della stigmatizzazione territoriale.

Ricerche future dovranno affrontare esplicitamente questa eterogeneità, evitando di reificare la categoria “stranieri” come gruppo omogeneo e riconoscendo i molteplici assi di differenziazione che lo attraversano: genere, classe, nazionalità, status giuridico, generazione, capitale culturale, reti sociali. Solo attraverso un'analisi intersezionale sarà possibile cogliere più adeguatamente la complessità delle traiettorie abitative nella popolazione migrante e sviluppare politiche mirate che riconoscano e rispondano a bisogni differenziati.

#### *7.4. Vulnerabilità migrante e vulnerabilità autoctona: non etnicizzare il disagio*

Un aspetto cruciale dell'analisi è evitare l'etnicizzazione del disagio abitativo. Come documentato dalla classificazione ETHOS (Edgar, Doherty, Meert, 2004), la vulnerabilità abitativa è legata a dimensioni plurime – fisica, legale, sociale, economica, territoriale – e colpisce trasversalmente gruppi sociali diversi. Lo studio di Baldini e Federici (2011, pp. 4-53) ha mostrato come il disagio abitativo – sovraffollamento, degrado, incidenza delle spese superiore al 30% del reddito – sia presente anche tra le famiglie italiane, in particolare nei primi decili di reddito e nel comparto locativo.

La vulnerabilità della popolazione migrante si distingue per due tratti specifici: da un lato, la dimensione discriminatoria, che non è presente (o lo è in forme molto diverse) per la popolazione autoctona; dall'altro, la condizione giuridica, che vincola l'accesso all'alloggio al possesso di requisiti specifici (idoneità alloggiativa, permesso di soggiorno) e rende la precarietà abitativa una minaccia diretta allo status giuridico. Queste specificità non devono tuttavia oscurare il carattere strutturale della vulnerabilità abitativa, che nel contesto italiano colpisce una platea crescente di soggetti – giovani, anziani soli, famiglie monoparentali, lavoratori precari – indipendentemente dalla cittadinanza. Il rischio di etnicizzare il disagio è quello di alimentare retoriche di competizione tra poveri, come emerso

dall'osservazione presso il Sunia, anziché favorire una comprensione delle cause strutturali della crisi abitativa.

Sebbene le condizioni di disagio economico siano più diffuse tra le famiglie in affitto – dove circa una famiglia su due vive in condizioni di disagio – anche per le famiglie in proprietà la quota non è trascurabile (circa una famiglia ogni dieci), e considerando che la proprietà è la modalità più diffusa, questa percentuale in termini assoluti comprende una popolazione considerevole. L'indagine EU-SILC (2017) conferma che le famiglie che percepiscono come onerose le spese sull'abitazione in Italia sono circa il 50% se in proprietà e oltre il 70% se in locazione.

## Conclusioni

L'analisi condotta nel presente capitolo ha sottoposto a verifica empirica l'ipotesi di convergenza verso la proprietà per la popolazione straniera stabilmente insediata in un regime abitativo *ownership-dominated* come quello italiano, utilizzando il caso studio di Bologna.

La ricerca empirica ha documentato una convergenza parziale e asimmetrica della popolazione straniera verso il modello proprietario italiano. A livello nazionale, il 20,61% dei nuclei esclusivamente stranieri risiede in proprietà, contro il 75,66% degli italiani (Censimento 2011); nel comune di Bologna, tale quota scende al 12%, evidenziando le maggiori barriere presenti nei contesti urbani ad alta pressione immobiliare. Tuttavia, l'elemento centrale emerso dall'analisi non è la misura quantitativa della convergenza, bensì la sua natura qualitativa: l'accesso alla proprietà avviene in condizioni sistematicamente svantaggiate rispetto alla popolazione autoctona, configurando una forma di inclusione subordinata in segmenti residuali del mercato immobiliare.

Nel caso bolognese, il mercato abitativo emerge non come semplice arena di scambio, ma come dispositivo istituzionale di segmentazione che distribuisce in modo asimmetrico opportunità, vincoli e rischi lungo l'intera traiettoria abitativa della popolazione migrante. In un regime abitativo a forte prevalenza proprietaria come quello italiano, la proprietà continua a rappresentare il principale criterio simbolico e materiale di stabilizzazione, ma l'accesso a tale condizione non si realizza in modo uniforme né implica automaticamente un miglioramento della qualità dell'abitare. L'ipotesi di una progressiva convergenza della popolazione straniera verso il modello proprietario deve quindi essere problematizzata, poiché ciò che i dati e le evidenze qualitative mostrano non è una piena assimilazione alle condizioni della popolazione autoctona, bensì una forma di inclusione differenziale, qualitativamente subordinata e attraversata da vulnerabilità persistenti.

Il primo snodo di questo processo è il mercato della locazione, che opera come meccanismo di *gatekeeping* strutturale. L'accesso all'affitto costituisce infatti il primo canale di inserimento abitativo, ma anche il primo spazio in cui si attivano pratiche di selezione fondate non soltanto sulla solvibilità economica, bensì su forme di discriminazione statistica, profilazione informale e attribuzione preventiva del rischio sulla base dell'origine nazionale, del colore della pelle, della composizione familiare e di stereotipi culturalizzati. Ne deriva una canalizzazione sistematica della popolazione migrante verso i segmenti più vetusti, instabili e meno appetibili dello stock locativo, con una concentrazione nelle aree a minor valore immobiliare e una più forte esposizione alla morosità e al rischio di sfratto. In questa prospettiva, la locazione non rappresenta soltanto una condizione abitativa iniziale, ma il luogo in cui si struttura, già in origine, una traiettoria diseguale destinata a produrre effetti anche sulle successive possibilità di mobilità abitativa.

Quando il passaggio alla proprietà avviene, esso non coincide tuttavia con una piena integrazione nel regime proprietario, ma con un accesso selettivo ai suoi segmenti residuali. La convergenza quantitativa esiste, ma resta parziale: a livello nazionale la quota di proprietari stranieri cresce rispetto agli anni precedenti, pur rimanendo nettamente inferiore a quella della popolazione italiana, e nel caso di Bologna tale distanza appare ancora più accentuata. Soprattutto, il dato quantitativo non esaurisce il fenomeno, perché la proprietà migrante si concentra più frequentemente in immobili di minore pregio, più vetusti, peggio conservati, spesso collocati in quartieri periferici, stigmatizzati o caratterizzati da valori immobiliari più bassi. A ciò si sommano livelli più elevati di sovraffollamento, minore disponibilità di spazio pro capite e una maggiore incidenza della spesa abitativa sul reddito, elementi che mostrano come il titolo di proprietà non cancelli la vulnerabilità, ma la riorganizzi in forma patrimoniale e spaziale. È in questo senso che la figura del proprietario precario acquista rilevanza analitica: essa designa una condizione in cui il possesso formale dell'alloggio non coincide con sicurezza economica, benessere abitativo o reale capacità di accumulazione.

A rendere ulteriormente selettivo questo passaggio interviene il mercato del credito, che si configura come una barriera strutturale decisiva. L'accesso al mutuo risulta infatti condizionato non solo dal reddito e dalla stabilità occupazionale, ma anche dallo status giuridico, dalla tipologia del permesso di soggiorno e da valutazioni discrezionali del rischio che finiscono per penalizzare in modo sistematico la popolazione straniera. In molti casi, l'esclusione dal credito formale non impedisce l'acquisto, ma lo sposta verso circuiti informali di finanziamento, fondati su reti familiari transnazionali,

anticipi dei datori di lavoro o relazioni personali che suppliscono all'assenza di riconoscimento da parte delle istituzioni bancarie. Questi canali non rappresentano però un'alternativa equivalente, poiché espongono a ulteriori asimmetrie di potere, a forme di dipendenza relazionale e a una vulnerabilità giuridica ed economica che il credito regolato, almeno in linea di principio, tende invece a contenere. La segmentazione, dunque, non riguarda soltanto il mercato dell'alloggio, ma investe anche il mercato del capitale necessario per accedervi.

Le politiche locali si collocano dentro questo quadro prevalentemente come strumenti di gestione *ex post* della vulnerabilità. Dispositivi come l'edilizia residenziale pubblica, il protocollo sfratti, il fondo per la morosità incolpevole, il canone calmierato e i percorsi di transizione abitativa svolgono una funzione di contenimento delle situazioni più critiche, ma intervengono soprattutto quando la vulnerabilità si è già prodotta, senza modificare in modo sostanziale i meccanismi strutturali che la generano. Inoltre, la loro effettiva accessibilità dipende in larga misura dalla disponibilità di capitale informativo, competenze burocratiche, mediazione sindacale e risorse relazionali, cosicché anche il welfare abitativo rischia di riprodurre selettività che colpiscono maggiormente chi è meno dotato di strumenti culturali e sociali. In questo senso, l'intervento pubblico non appare assente, ma prevalentemente reattivo, frammentato e insufficiente rispetto a una crisi dell'*affordability* e dell'accesso che ha carattere strutturale.

L'insieme di queste dinamiche consente quindi di interpretare il mercato abitativo come un meccanismo di *filtering* multilivello, nel quale la selezione si produce a cascata dalla locazione alla proprietà, dal credito alle politiche di contenimento dell'emergenza. Il caso di Bologna mostra che l'inclusione abitativa della popolazione migrante non si configura come un processo lineare di progressiva assimilazione al modello proprietario dominante, ma come un percorso stratificato, nel quale l'accesso avviene entro gerarchie di qualità, localizzazione, protezione istituzionale e sostenibilità economica. Più che di convergenza piena, occorre allora parlare di inclusione subordinata: una forma di accesso reale al mercato abitativo che, tuttavia, continua a collocare la popolazione migrante in posizioni strutturalmente svantaggiate rispetto alla popolazione autoctona.

Il passaggio alla proprietà non elimina la vulnerabilità, ma la trasforma: dal rischio locativo (sfratto, discriminazione) al rischio patrimoniale (sovraindebitamento, immobili ipotecati, costi di manutenzione imprevisti) e alla compressione spaziale. Le politiche locali operano prevalentemente in modo *ex post* e con risorse insufficienti. Gli strumenti analizzati – ERP, protocollo sfratti, fondo morosità, canone calmierato, transizione abitativa – rispondono a emergenze puntuali, ma non incidono sui meccanismi strut-

turali di segmentazione del mercato. Il disagio abitativo è un fenomeno strutturale e trasversale, non riducibile alla sola dimensione etnica. La vulnerabilità della popolazione migrante presenta specificità legate alla discriminazione e allo status giuridico, ma si inserisce in un quadro più ampio di crisi dell'*affordability*, che colpisce fasce crescenti della popolazione.

Il capitolo offre un contributo alla discussione teorica almeno su due piani. Sul piano dei regimi abitativi, l'analisi mostra che la convergenza verso la proprietà prevista dai modelli di integrazione nei regimi *ownership-dominated* è un processo reale, ma qualitativamente stratificato. L'ipotesi di convergenza va pertanto riformulata: la proprietà non è un punto di arrivo omogeneo, ma uno spazio internamente differenziato in cui l'accesso avviene lungo gerarchie di qualità, localizzazione e sostenibilità economica. Questo implica che la proprietà sia un indicatore di integrazione solo se analizzata qualitativamente – in termini di segmento di mercato, caratteristiche dello stock, vulnerabilità finanziaria – e non semplicemente come quota percentuale.

Sul piano dell'analisi della discriminazione e della segmentazione, il capitolo documenta come il mercato abitativo funzioni come un dispositivo di *filtering* multilivello, in cui la selezione opera a cascata dalla locazione alla proprietà. Il *gatekeeping* locativo non si limita a regolare l'accesso all'affitto, ma condiziona l'intera traiettoria abitativa, indirizzando la domanda verso segmenti residuali dello stock anche nel momento dell'acquisto. L'interpretazione che emerge è quella della segmentazione strutturale: il mercato non è un campo neutro in cui le posizioni dipendono esclusivamente dalle risorse economiche individuali, ma un dispositivo istituzionale che distribuisce opportunità e vincoli in modo sistematicamente asimmetrico.

Le implicazioni per le politiche pubbliche vanno formulate con prudenza, data la complessità dei meccanismi analizzati. Alcune direzioni emergono tuttavia con una certa chiarezza. Sarebbe opportuno rafforzare gli strumenti di regolazione del mercato locativo privato, con particolare attenzione al contrasto delle pratiche discriminatorie. In secondo luogo, le politiche di accesso alla proprietà rivolte alla popolazione vulnerabile dovrebbero essere accompagnate da dispositivi di tutela del consumatore e di alfabetizzazione finanziaria, per ridurre il rischio di sovraindebitamento e vulnerabilità patrimoniale. Infine, il potenziamento dell'offerta pubblica e la diversificazione degli strumenti (canone calmierato, autocostruzione, *co-housing*) appaiono condizioni necessarie per spezzare la *housing trap* che caratterizza il contesto attuale.

La ricerca presenta alcuni limiti che aprono piste per indagini future. L'aggiornamento dell'analisi quantitativa con i dati del censimento perma-

nente consentirebbe di verificare le tendenze successive alla crisi. Un'analisi longitudinale delle traiettorie abitative permetterebbe di cogliere la dimensione processuale dell'integrazione abitativa. Un confronto sistematico con altri contesti urbani italiani (Torino, Milano, Roma) permetterebbe di valutare la specificità del caso bolognese. Infine, un approfondimento sulle seconde generazioni consentirebbe di verificare se i meccanismi di segmentazione documentati si riproducano o si attenuino nel passaggio generazionale.

## *5. Disuguaglianze persistenti. L'abitare migrante in Italia tra vecchie esclusioni e nuove crisi (2015-2026)*

### **Introduzione**

Nel 2026 la presenza dei cittadini stranieri costituisce una componente strutturalmente rilevante del mercato del lavoro, della dinamica demografica e della tenuta contributiva del Paese. Al 31 dicembre 2024, la popolazione straniera residente in età lavorativa raggiunge i 5,42 milioni di persone, pari al 9,2% della popolazione complessiva; essa rappresenta inoltre il 10,5% degli occupati e contribuisce per oltre il 9% alla produzione del PIL nazionale (Istat, 2025; Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024). La loro presenza è particolarmente concentrata in segmenti cruciali della divisione sociale del lavoro, dalla cura domestica alla logistica, dall'edilizia all'agricoltura, fino ai servizi della ristorazione (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024). Tuttavia, quando la domanda abitativa entra in relazione con il mercato della locazione e con i dispositivi del welfare locale, emergono meccanismi ricorrenti di discriminazione, selezione ed esclusione, già documentati dalla letteratura sociologica e dalle analisi sviluppate nei capitoli precedenti del volume (Tosi, 2017; Petrillo, 2019). Il capitolo prende avvio da un paradosso: a una dipendenza strutturale dal lavoro migrante non corrisponde un analogo livello di tutela sul piano abitativo. L'ipotesi che orienta l'analisi è che, nel periodo 2015-2026, tale divario non si sia attenuato, ma si sia riprodotto attraverso forme persistenti e, in parte, rinnovate di esclusione abitativa.

La casa rappresenta, nell'ambito dell'architettura del welfare contemporaneo, l'infrastruttura materiale su cui si fondano le altre forme di integrazione sociale. L'accesso stabile al lavoro è condizionato dalla disponibilità di un indirizzo, l'istruzione dei figli richiede una residenza e la costruzione di reti sociali presuppone la possibilità di disporre di un luogo fisico in cui stabilirsi. In questa prospettiva, la disuguaglianza abitativa non costituisce

una dimensione accessoria dello svantaggio migrante, ma una condizione che interagisce con le altre sfere dell'inclusione sociale, contribuendo a strutturarne opportunità e vincoli (Tosi, 2017; Petrillo, 2019).

Il volume ha progressivamente ampliato e approfondito l'analisi della disuguaglianza abitativa migrante in Italia. Nel primo capitolo si è sviluppata la cornice concettuale necessaria per interpretare il fenomeno dell'abitare migrante. In questa cornice, la casa è concepita come un dispositivo di disuguaglianza sociale, il mercato immobiliare come un'arena di riproduzione delle gerarchie sociali, e la discriminazione abitativa emerge come una forma specifica di razzismo istituzionale e di mercato. Il secondo capitolo ha esaminato l'architettura giuridica che regola, o dovrebbe regolare, l'accesso alla casa per i cittadini stranieri, mettendo in luce le tensioni tra il quadro europeo dei diritti e le pratiche nazionali e regionali che sistematicamente lo aggirano. I tre capitoli successivi hanno esaminato, mediante i dati del censimento del 2001 e del 2011 e attraverso il caso di studio di Bologna, la morfologia di tale disuguaglianza, evidenziando la concentrazione nel mercato degli affitti, il sovraffollamento, la periferizzazione spaziale, i meccanismi di selezione delle agenzie immobiliari e l'esperienza delle famiglie migranti nel tentativo di reperire un alloggio dignitoso in una città che le accetta come lavoratrici ma non come residenti.

Il quadro ricostruito nei capitoli precedenti, fondato sui dati censuari del 2001 e del 2011, pone una questione ulteriore: in che modo le disuguaglianze già documentate si sono trasformate nel quindicennio successivo? La disuguaglianza si è attenuata, come prevedrebbe una traiettoria lineare di integrazione progressiva? Si è mantenuta stabile? Oppure, si è verificata una qualche forma di aggravamento delle condizioni? L'ipotesi interpretativa che orienta il capitolo è che il periodo 2015-2026 non abbia prodotto una convergenza delle condizioni abitative, ma una stratificazione delle forme di esclusione: si osserva, infatti, che alle forme storiche di esclusione si sono sovrapposte dinamiche inedite, le quali hanno reso tali fenomeni più profondi, più difficili da affrontare e, in alcuni casi, più complessi da comprendere appieno.

Il capitolo si prefigge tre obiettivi distinti ma interconnessi. Il primo obiettivo consiste nell'aggiornare il quadro statistico sulle condizioni abitative della popolazione straniera residente in Italia. Questo obiettivo viene perseguito mediante l'analisi dei dati secondari prodotti nel periodo 2015-2026, ponendo particolare attenzione verso gli indicatori per i quali è disponibile una serie storica che consenta il confronto con la fotografia censuaria precedente. Il secondo obiettivo è interpretativo: si tratta di identificare i meccanismi di mercato, istituzionali, spaziali e demografici che spiegano le tendenze osservate, inquadrandole in una cornice teorica coe-

rente con l'impostazione dell'intero volume. Il terzo obiettivo è prescrittivo e mira a trarre dalle evidenze emerse indicazioni di policy, ancorate alle migliori esperienze territoriali italiane ed europee, che possano orientare l'azione pubblica verso una reale cittadinanza abitativa per la popolazione migrante. I dati descrittivi vengono quindi assunti non come mero aggiornamento statistico, ma come base per l'interpretazione dei meccanismi che li producono.

Sul piano metodologico, l'analisi si fonda esclusivamente su dati secondari, ovvero su rilevazioni prodotte da enti istituzionali (Istat, Eurostat, Ministero dell'Interno) e da centri di ricerca specializzati (Centro Studi e Ricerche IDOS, Scenari Immobiliari, Shkopi & Marconi, 2023, fio.PSD, Federcasa). Questa scelta dipende dalla natura del capitolo, che rappresenta un aggiornamento su scala nazionale di tendenze già esaminate con dati primari nei capitoli precedenti, e sulla disponibilità di fonti secondarie di qualità sufficiente a rispondere alle domande poste. Il confronto con altri Paesi dell'Unione Europea è limitato agli indicatori Eurostat per i quali è disponibile una disaggregazione affidabile per cittadinanza, evitando comparazioni basate su dati non omogenei. Il caso di Bologna, già esaminato nei capitoli precedenti, viene selezionato come caso di studio. Tuttavia, anziché considerare questo caso come un'analisi primaria autonoma, esso viene utilizzato come laboratorio privilegiato per osservare l'intersezione tra tendenze nazionali e risposte istituzionali locali.

Una precisazione è necessaria in merito al perimetro della popolazione analizzata. Il volume si concentra sulla popolazione straniera residente, ossia su individui che hanno già stabilito un radicamento stabile nel Paese, escludendo i flussi migratori in entrata. Il capitolo in esame mantiene tale perimetro, con un'unica eccezione motivata nella sezione 3. Il sistema di accoglienza per richiedenti asilo viene qui considerato non come oggetto autonomo di analisi, ma come uno dei dispositivi che contribuiscono a produrre domanda abitativa debole all'ingresso nel mercato ordinario. Le persone che hanno usufruito dei centri di accoglienza nel periodo compreso tra il 2015 e il 2018 sono state considerate, negli anni successivi, come parte integrante della popolazione residente esaminata nel resto del capitolo. Ignorare il loro percorso di ingresso comporterebbe una comprensione parziale delle dinamiche di vulnerabilità che i dati aggregati registrano, senza fornire una spiegazione esaustiva.

Il capitolo è organizzato in sei sezioni, precedute da questa introduzione e seguite da una sezione conclusiva con le proposte di policy. La struttura segue una logica progressiva: dalle dimensioni quantitative aggregate (§1) agli eventi che le hanno modellate nel decennio (§2), ai meccanismi che

le producono (§3), alle geografie in cui si manifestano (§4), ai profili che l'analisi aggregata lascia nell'ombra (§5), fino agli strumenti per interrompere i cicli di esclusione documentati (§6). Ogni sezione è concepita come autonomamente leggibile, ma il filo argomentativo che le attraversa è unitario: la disuguaglianza abitativa migrante non è un residuo transitorio del processo migratorio, ma una disuguaglianza strutturale che si riproduce attivamente attraverso meccanismi identificabili e, in linea di principio, modificabili. Riconoscerla come tale, e non come un evento inevitabile o una colpa individuale, è il presupposto di qualsiasi politica che miri ad affrontarla efficacemente.

## **1. Lo scenario macro-strutturale (2015-2026): stratificazione storica e nuove forme di esclusione**

Il decennio compreso tra il 2015 e il 2026 non inaugura la disuguaglianza abitativa tra popolazione autoctona e popolazione con background migratorio; ne conferma piuttosto la persistenza e, su alcune dimensioni decisive, ne accentua l'intensità. I capitoli precedenti di questo volume hanno documentato, attraverso i dati censuari del 2001 e del 2011, i meccanismi strutturali di un'esclusione già allora radicata – la concentrazione nel mercato dell'affitto, il sovraffollamento, la periferizzazione spaziale. Ciò che il periodo in esame aggiunge non è una discontinuità, ma una stratificazione: alle forme storiche di marginalizzazione si sovrappongono dinamiche inedite – la finanziarizzazione dell'abitare, l'impennata inflattiva post-pandemica, la cristallizzazione normativa di un welfare selettivo – che rendono la traiettoria di inclusione abitativa della popolazione straniera strutturalmente più difficile oggi di quanto non fosse quindici anni fa.

Al 31 dicembre 2024, il numero di cittadini stranieri residenti in Italia raggiungeva i 5,42 milioni, rappresentando il 9,2% della popolazione totale (Istat, 2025). La presenza di una popolazione immigrata stabilmente insediata contribuisce in modo rilevante alla tenuta demografica del Paese che, in assenza di tali flussi migratori, rischierebbe di trovarsi già oggi in una situazione di criticità. Tuttavia, a questa crescita demografica non corrisponde una stabilizzazione delle condizioni abitative. I dati disponibili delineano invece un quadro diverso e mostrano che questa popolazione contribuisce in modo significativo all'economia nazionale (Centro Studi e Ricerche IDOS; 2023; 2025). Tuttavia, continua a essere trattata come una presenza temporanea, privando così di un'adeguata tutela nel settore dell'accesso alla casa.

### 1.1. Il titolo di godimento: la trappola strutturale dell'affitto

Un primo indicatore fondamentale della disuguaglianza abitativa riguarda il titolo di godimento dell'alloggio. L'Italia si caratterizza storicamente per un'elevata diffusione della proprietà dell'abitazione: circa il 72% della popolazione risiede in una casa di proprietà (De Luca *et al.*, 2025), risultato di decenni di politiche fiscali incentivanti e di una cultura diffusa che privilegia l'investimento nel settore immobiliare rispetto alle politiche abitative pubbliche (Poggio, 2009). Per la popolazione straniera residente, il profilo dei titoli di godimento si presenta fortemente sbilanciato verso la locazione privata: solo il 20,7% abita in una casa di proprietà, mentre il 64,5% vive in affitto; un ulteriore 7,8% risiede sul luogo di lavoro e il 6,8% presso parenti o connazionali, spesso in condizioni di sovraffollamento (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2025, su dati Scenari Immobiliari 2024).

Tab. 5.1 - Titolo di godimento dell'abitazione per cittadinanza (valori percentuali, 2021)

<b>Presenza di stranieri nel nucleo familiare</b>	<b>Affitto</b>	<b>Proprietà con mutuo</b>	<b>Proprietà senza mutuo</b>	<b>Usufrutto/ uso gratuito</b>	<b>Totale</b>
Famiglie di soli italiani	15,5	13,2	63,0	8,3	100,0
Famiglie con stranieri	68,5	9,4	9,2	12,8	100,0
– famiglie miste	54,0	18,3	20,0	7,7 (a)	100,0
– famiglie di soli stranieri	73,8	6,2 (a)	5,3	14,7	100,0

Fonte: Istat, Indagine su reddito e condizioni di vita (EU-SILC) 2021

Tale divario non può essere attribuito esclusivamente a una differenza nelle capacità reddituali. Le evidenze più recenti indicano un paradosso strutturale che necessita di un'analisi approfondita: circa un milione di residenti stranieri disporrebbe di un reddito sufficiente a sostenere una rata mensile di mutuo compresa tra 500 e 700 euro, ma non riesce comunque a finalizzare l'acquisto per l'assenza di risparmi iniziali adeguati e per le condizioni di garanzia richieste dagli istituti di credito (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2025). Il problema è duplice: da un lato, la mancanza di risparmi pregressi per coprire le spese iniziali – anticipo, spese notarili, commissioni d'agenzia – che in Italia rappresentano una barriera d'ingresso elevata; dall'altro, le condizioni più restrittive imposte dagli istituti di credito ai cittadini stranieri, che richiedono garanzie supplementari o applicano criteri valutativi più stringenti rispetto agli autoctoni. Il risultato è una permanenza vincolata nel mercato della locazione, determinata non da una

sola insufficienza reddituale, ma dall'intreccio tra esclusione finanziaria, costi di accesso elevati e assenza di patrimonio familiare trasferibile. L'accesso alla proprietà da parte degli acquirenti stranieri si realizza prevalentemente attraverso un processo di periferizzazione: oltre la metà degli acquisti si concentra nei comuni dell'hinterland provinciale e più di un terzo nelle periferie dei capoluoghi, in larga parte su immobili vetusti, di piccole dimensioni e in mediocre stato di conservazione (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2025, su dati Istituto Scenari Immobiliari).

### 1.2. Il sovraffollamento come condizione strutturale

Se il titolo di godimento descrive la collocazione nel mercato, il sovraffollamento ne misura una dimensione cruciale di qualità. I dati europei, sufficientemente robusti da consentire un confronto affidabile, restituiscono un profilo italiano particolarmente sfavorevole: il 58,9% dei cittadini di Paesi terzi residenti in Italia vive in abitazioni sovraffollate, un dato superiore sia alla media europea per i cittadini extra-UE (36%) sia al tasso registrato per gli italiani (28%) (Eurostat, 2020; Shkopi & Marconi, 2023).

Tab. 5.2 - Incidenza del sovraffollamento abitativo per caratteristiche familiari (valori percentuali, anno 2021)

<b>Presenza di stranieri nel nucleo familiare</b>	<b>Tasso di sovraffollamento oggettivo (Eurostat)</b>	<b>Percezione soggettiva di spazio insufficiente</b>
Famiglie di soli italiani	17,3	7,2
Famiglie con stranieri	48,1	15,8
– famiglie miste	51,1	17,4
– famiglie di soli stranieri	47,0	15,3

Fonte: Istat, Indagine su reddito e condizioni di vita (EU-SILC) 2021

A livello di nucleo familiare, quasi una famiglia straniera su due (48,1%) vive in condizioni di sovraffollamento, contro il 17,3% delle famiglie composte da soli italiani (cfr. Tabella 5.2). Gli alloggi occupati dalla popolazione straniera sono frequentemente caratterizzati da vetustà strutturale – spesso costruiti prima degli anni Sessanta o Settanta – metrature inadeguate rispetto alla composizione del nucleo, e problemi ricorrenti come umidità, infiltrazioni e scarsa efficienza energetica. Quest'ultimo aspetto, pressoché irrilevante nelle rilevazioni censuarie precedenti, ha acquisito una nuova centralità dopo il 2022, quando l'impennata dei prezzi energetici

ha trasformato il costo delle bollette in un secondo affitto per chi abita in immobili a bassissima classe energetica, cioè proprio nel segmento di mercato in cui la presenza straniera è maggiormente concentrata.

### 1.3. Il peso insostenibile dei costi abitativi

Il mercato dell'affitto, nel quale la popolazione migrante risulta concentrata in misura strutturalmente sproporzionata, assorbe una quota del reddito disponibile che in molti casi supera la soglia critica di sostenibilità. L'*housing cost overburden rate* colpisce in Italia una quota di cittadini extra-UE di gran lunga superiore rispetto alla popolazione autoctona, con un differenziale di oltre tre volte, segnalando una pressione economica strutturalmente squilibrata sull'accesso e sul mantenimento dell'alloggio. A livello familiare, i dati EU-SILC confermano la stessa direzione dello svantaggio: il sovraccarico dei costi abitativi riguarda il 26,8% delle famiglie con stranieri, contro l'8,1% delle famiglie composte da soli italiani, e raggiunge il 31,8% tra le famiglie di soli stranieri. Questo è l'esito di due dinamiche convergenti: un differenziale reddituale strutturale sfavorevole alla popolazione straniera e una crescita recente dei canoni di locazione che ha eroso ulteriormente i margini di sostenibilità economica.

Tab. 5.3 - *Housing cost overburden e indicatori di deprivazione fisica e finanziaria (valori percentuali, anno 2021)*

<b>Presenza di stranieri</b>	<b>Famiglie in sovraccarico per i costi (a)</b>	<b>In arretrato con le utenze domestiche</b>	<b>In arretrato con l'affitto (b)</b>	<b>Strutture danneggiate</b>	<b>Problemi di umidità</b>
Famiglie di soli italiani	8,1	5,8	9,0	10,9	13,4
Famiglie con stranieri	26,8	10,4	10,3	13,0	16,6
– famiglie miste	13,2 (c)	14,9 (c)	(.)	10,0 (c)	17,5
– famiglie di soli stranieri	31,8	8,8	10,2	14,1	16,3

Fonti: Istat, *Indagine su reddito e condizioni di vita (EU-SILC) 2021*

Il sovraccarico dei costi abitativi non produce soltanto difficoltà di bilancio familiare, ma incide più ampiamente sulle condizioni della riproduzione sociale, comprimendo la capacità di risparmio, la stabilità residenziale e i margini di mobilità: le famiglie con almeno un componente straniero a rischio di povertà assoluta per basso reddito si attestano al 31,3%, contro il 17,3% dei nuclei composti da soli italiani (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024). La povertà abitativa e la povertà economica si alimentano re-

ciprocamente in un circolo che nel decennio 2015-2026 si è fatto più stretto: la crescita dei canoni di locazione – accelerata dalla turisticizzazione, dall’inflazione post-pandemica e dalla contrazione dell’offerta residenziale – ha eroso i margini di sostenibilità economica di nuclei che, in un contesto di stagnazione salariale nei settori a elevata presenza migrante, non hanno potuto compensare con un incremento del reddito.

#### *1.4. Un bilancio del decennio: svantaggio cumulativo e nuove stratificazioni*

Il quadro sopra delineato descrive la sedimentazione di uno svantaggio cumulativo in cui ciascuna dimensione si intreccia con le altre, restringendo progressivamente lo spazio di manovra delle famiglie migranti: l’esclusione dal credito ipotecario impedisce l’uscita dall’affitto; il confinamento nell’affitto privato espone al sovraffollamento e al sovraccarico dei costi; il sovraccarico dei costi erode le risorse per costruire il risparmio necessario all’acquisto; alimentando un circuito che tende a riprodursi.

Nel periodo 2015-2026, a queste dinamiche storicamente consolidate se ne sono aggiunte altre: la competizione con la domanda turistica per gli alloggi nelle città attrattive, la crisi energetica che ha reso più onerose proprio gli alloggi di qualità inferiore, e – come si vedrà nelle sezioni successive – tre grandi shock strutturali che hanno ridefinito in profondità il campo delle opportunità abitative per la popolazione migrante. Il quadro ricostruito suggerisce che la disuguaglianza abitativa della popolazione straniera residente non possa essere interpretata come un residuo transitorio delle prime fasi dell’immigrazione, ma come una configurazione che continua a riprodursi attraverso meccanismi di mercato, istituzionali e culturali.

## **2. Tre shock strutturali del decennio: come le crisi hanno ridisegnato il campo abitativo migrante**

Il periodo 2015-2026 non è trascorso in condizioni di normalità congiunturale. Tre eventi di portata eccezionale hanno attraversato lo scenario italiano, esercitando effetti diretti e differenziati sulle condizioni abitative della popolazione migrante.

Il primo evento è rappresentato dal picco degli arrivi e dalla conseguente espansione emergenziale del sistema di accoglienza (2015-2018). Il secondo evento è la pandemia da Covid-19 e il successivo rimbalzo del mercato immobiliare (2020-2022). Il terzo evento è l’ondata inflattiva innescata dalla crisi energetica (2022-2026). Tali shock non hanno avuto un impatto

neutro, ma si sono verificati su un sistema abitativo già caratterizzato da significative disuguaglianze, accentuando le vulnerabilità preesistenti e generando, in alcuni casi, nuove forme di esclusione. Tali fenomeni hanno mostrato che ogni crisi ha reso evidente come le condizioni abitative della popolazione straniera siano esposte a fattori sistemici che superano le capacità di resilienza individuale o familiare.

### *2.1. Il picco migratorio 2015-2017 e il sistema di accoglienza come anticamera abitativa*

Nel periodo compreso tra il 2015 e il 2017, l'Italia ha registrato oltre 450.000 richieste di protezione internazionale gestite attraverso una rete di Centri di Accoglienza Straordinaria (CAS) e Sistema di Accoglienza e Integrazione (SAI), che ha raggiunto, nel suo picco massimo, oltre 137.000 posti (Ministero dell'Interno, 2018). Sebbene il volume sia incentrato sulla popolazione straniera già residente, il sistema di accoglienza risulta rilevante per la comprensione delle dinamiche del decennio per una ragione precisa: gli individui transitati nei centri di accoglienza straordinaria (CAS) hanno rappresentato, negli anni successivi, una componente significativa della domanda abitativa sul mercato ordinario, spesso nel momento di massima fragilità della loro traiettoria.

La criticità non risiede nell'interno dei Centri di accoglienza, bensì nel momento di uscita. Il sistema italiano, storicamente orientato alla gestione dell'emergenza piuttosto che alla costruzione di percorsi di autonomia, non ha prodotto, nella maggior parte dei casi, le condizioni necessarie per una transizione governata verso il mercato abitativo. Al momento della scadenza del progetto di accoglienza – solitamente dopo un periodo compreso tra dodici e diciotto mesi – i beneficiari si trovano a dover cercare un alloggio nel mercato privato. Questo processo avviene in assenza di un reddito stabile, di reti sociali territoriali consolidate e il capitale simbolico necessario per superare i filtri discriminatori dei proprietari. Inoltre, spesso i beneficiari hanno un permesso di soggiorno ancora precario (Marchetti, 2016; Ambrosini, 2020). L'analisi mostra che la transizione dall'accoglienza al mercato ordinario rappresenta il momento di massima vulnerabilità abitativa nell'intero percorso migratorio.

A partire dal 2018, si è osservato un ulteriore aggravamento della situazione, in seguito all'abolizione della protezione umanitaria come categoria autonoma, disposta dal Decreto Sicurezza (D.L. 113/2018, successivamente convertito in L. 132/2018). Tale provvedimento ha privato della copertura legale decine di migliaia di individui già usciti o prossimi all'uscita dai

centri di accoglienza, compromettendo significativamente le loro condizioni di vita e il loro accesso ai diritti e alle risorse necessarie per una vita dignitosa. Coloro che avevano costruito, anche in modo precario, un percorso di inserimento lavorativo e abitativo si sono trovati, improvvisamente, in una condizione di irregolarità formale. Questo ha comportato delle ripercussioni sul diritto alla residenza anagrafica, sull'accesso ai servizi sociali e sulla possibilità di stipulare un contratto di affitto regolare. Una parte di tale popolazione ha trovato diretta occupazione nel settore dell'edilizia residenziale secondaria e informale, come già delineato nella sezione precedente. Un'altra parte è entrata nel circuito della grave marginalità, contribuendo all'aumento della presenza straniera tra le persone senza dimora, come evidenziato dai censimenti Istat del 2014 e del 2021 (Istat, 2022; fio.PSD, 2022).

In tale prospettiva, il picco migratorio 2015-2017 non rappresenta esclusivamente un evento demografico, ma segnala il momento in cui l'inefficacia del sistema di accoglienza come strumento di integrazione ha generato una pressione aggiuntiva su un mercato abitativo già saturo e ostile alla popolazione straniera. Le persone che hanno sperimentato la perdita di reti e risorse hanno contribuito significativamente all'aumento del numero di individui che, nelle sezioni precedenti di questo capitolo, sono inclusi tra i titolari di affitti in nero, tra i residenti in alloggi sovraffollati o tra i richiedenti ERP respinti per insufficienza di punteggio.

## *2.2. Il Covid-19 come stress-test delle disuguaglianze abitative*

Se il picco migratorio ha rappresentato uno shock di offerta nel mercato abitativo, la pandemia da Covid-19 può essere considerata come uno stress-test che ha sottoposto le disuguaglianze abitative preesistenti a una pressione inedita. Il confinamento domestico obbligatorio imposto dai decreti di lockdown della primavera 2020 ha trasformato l'abitazione da luogo privato a unica dimensione della vita sociale, lavorativa e scolastica. Per coloro che erano costretti a vivere in condizioni di sovraffollamento, come abbiamo osservato, quasi una famiglia straniera su due, l'obbligo di rimanere a casa non rappresentava un fattore di protezione, ma piuttosto un elemento di esposizione. Questo implica l'impossibilità di isolarsi in caso di contagio, una convivenza forzata tra generazioni e l'assenza di uno spazio adeguato a svolgere attività lavorative o didattiche a distanza (Ambrosini, Marchetti, 2020; Caritas Italiana, 2021).

Sul piano economico, la pandemia ha avuto un impatto selettivo sui settori caratterizzati da una forte presenza migratoria, tra cui la ristora-

zione, il turismo, il lavoro domestico, la logistica e l'edilizia. Questo fenomeno ha ulteriormente aggravato la già precaria situazione degli inquilini stranieri sul mercato degli affitti. Una considerevole porzione della forza lavoro interessata ha svolto la propria attività in condizioni di irregolarità contrattuale o in regime di lavoro autonomo o parasubordinato. Tali lavoratori sono rimasti esclusi dagli ammortizzatori sociali straordinari (cassa integrazione e bonus) introdotti dal governo. La sospensione degli sfratti, vigente dal marzo 2020 al luglio 2021, ha impedito il collasso immediato, ma ha di fatto accumulato una massa critica di morosità e di contratti in scadenza che si è scaricata sul mercato in modo concentrato tra la seconda metà del 2021 e il 2022, generando un'ondata di sfratti e un'impennata dei canoni senza precedenti nel ciclo postbellico (Federconsumatori, 2022; Sunia, 2022).

### *2.3. L'inflazione energetica 2022-2024: un secondo affitto per gli alloggi peggiori*

Il terzo shock del decennio presenta una natura diversa dai precedenti: non si configura come un evento puntuale, ma piuttosto come un processo inflattivo strutturale innescato dalla crisi energetica seguita all'invasione russa dell'Ucraina nel febbraio 2022. I costi del gas e dell'energia elettrica hanno subito incrementi del 100-150% tra il 2021 e il 2023 (Eurostat, 2023), con conseguenze significativamente per la popolazione residente in immobili a bassa efficienza energetica. Come documentato nel Capitolo 3 di questo volume, la popolazione straniera è sistematicamente sovrarappresentata nello stock abitativo più vetusto: nel 2011, il 41,3% degli stranieri risiedeva in edifici costruiti prima del 1960, contro il 29,8% degli italiani. Poiché il 74% del patrimonio edilizio italiano anteriore al 1981 ricade nelle classi energetiche più basse (F e G) e presenta un fabbisogno termico medio quattro volte superiore agli edifici recenti (ENEA, 2023), la popolazione migrante risulta strutturalmente più esposta alla crisi energetica. Questo segmento è caratterizzato da alloggi costruiti prevalentemente prima degli anni Settanta, con infissi obsoleti, assenza di isolamento termico e impianti di riscaldamento antiquati, e pertanto classificati nelle fasce energetiche più basse (F e G).

Per le famiglie menzionate, l'incremento delle bollette ha determinato un aumento effettivo del costo complessivo dell'abitazione, aggravando ulteriormente la situazione già documentata dell'*housing cost overburden*. In un contesto caratterizzato da un'erosione del reddito disponibile a causa dell'inflazione generale e della stagnazione salariale nei settori ad alta

presenza migratoria, la povertà energetica ha svolto il ruolo di veicolo attraverso il quale la crisi macroeconomica si è tradotta in deprivazione abitativa quotidiana. Tale deprivazione si manifesta attraverso l'inadeguatezza del riscaldamento domestico, la rinuncia all'uso di acqua calda e l'accumulo di debiti con i fornitori di energia. La dimensione energetica della disuguaglianza abitativa, ampiamente trascurata nel dibattito pubblico e scientifico italiano fino al 2021, si è evoluta in pochi anni in una componente strutturale dello svantaggio abitativo migrante. Come evidenziato dal PNIEC (2020) e confermato dalle analisi post-crisi (Housing Europe, 2023), gli edifici occupati da famiglie in povertà energetica sono spesso i più inefficienti ma anche i più difficili da raggiungere con gli interventi di riqualificazione. Il rischio, già segnalato dalla letteratura, è quello di "far pagare la transizione energetica ai soggetti più deboli" (SUNIA, 2021). Le politiche di housing sociale non hanno ancora integrato questa dimensione, perpetuando un circolo vizioso in cui chi abita peggio paga di più.

Letti in sequenza, i tre shock restituiscono una traiettoria coerente: ogni evento ha interagito con le vulnerabilità prodotte dal precedente, amplificandole e stratificandole. Le persone uscite dal sistema di accoglienza senza reti abitative si sono trovate esposte al *lockdown* in condizioni di sovraffollamento; i lavoratori irregolari esclusi dagli ammortizzatori sociali hanno accumulato morosità sfociate in sfratti nella fase post-pandemica; le famiglie sfrattate e rilocalizzate in alloggi periferici e vetusti sono diventate le prime vittime della povertà energetica. Questa concatenazione è la manifestazione di un sistema in cui le disuguaglianze abitative non sono eventi separati, ma rappresentano un *continuum* strutturale che si rigenera ad ogni crisi, sempre ai danni delle stesse popolazioni.

### **3. I dispositivi dell'esclusione: mercato privato, ERP e finanziarizzazione immobiliare**

Se la sezione precedente ha analizzato i grandi eventi che hanno ridisegnato il contesto abitativo del decennio, questa sezione si concentra sui meccanismi permanenti attraverso cui l'esclusione si produce e si riproduce quotidianamente. Si tratta di dispositivi che operano su tre livelli distinti ma interconnessi: il mercato privato della locazione, il sistema di edilizia residenziale pubblica, e il nuovo mercato della rendita turistica. Ognuno produce forme di esclusione specifiche; insieme, costituiscono un sistema in cui le vie d'uscita dalla marginalità abitativa sono sistematicamente bloccate o richiudono su sé stesse.

### 3.1. Il mercato privato: discriminazione, gatekeeping e mercato secondario

Il mercato privato della locazione è il segmento in cui si riversa la domanda abitativa della quasi totalità della popolazione straniera (*infra*, sezione 1 del presente capitolo). È anche il segmento più profondamente segnato da pratiche discriminatorie che i capitoli precedenti hanno già analizzato con dati relativi al contesto bolognese. Qui interessa aggiornare quel quadro alla luce delle tendenze del decennio 2015-2026 e di alcune dinamiche che lo hanno modificato nella sua struttura.

La discriminazione nel mercato locativo italiano opera secondo due modalità che la letteratura sociologica ha ormai ampiamente analizzato (Becker, 1957; Phelps, 1972). La prima è la discriminazione *taste-based*: il proprietario rifiuta di affittare a persone straniere non per una valutazione razionale del rischio di insolvenza, ma per un pregiudizio etnico-razziale, per timore della reazione del vicinato, o per il semplice desiderio di non avere “certi tipi” di inquilini. La seconda è la discriminazione statistica: l'origine etnica viene usata come *proxy* per stimare il rischio di morosità, in assenza di informazioni individuali più accurate, producendo una generalizzazione sistematicamente svantaggiosa per tutti i migranti indipendentemente dalla loro situazione reale. Nelle ricerche condotte a Bologna (Lomonaco, 2022), entrambe le forme coesistono e si rinforzano, con i proprietari che affidano alle agenzie immobiliari un esplicito “mandato a discriminare”.

Nel decennio in esame, questa struttura discriminatoria ha subito una mutazione qualitativa rilevante. Il deterioramento del dibattito pubblico sull'immigrazione a partire dal 2018 – con la normalizzazione di un linguaggio politico apertamente ostile – ha reso più esplicite pratiche discriminatorie già presenti nel mercato immobiliare, abbassando la soglia di accettabilità pubblica di esclusioni e preferenze etnicamente selettive (Shkopi & Marconi, 2023): il rifiuto di affittare a stranieri, prima praticato in modo informale e non dichiarato, è diventato in alcuni contesti esplicito e persino ostentato, con annunci online che riportano diciture formalmente illegali come «no stranieri» o «solo italiani» (ECCAR, 2024). Questa visibilizzazione della discriminazione non è un segnale di maggiore consapevolezza del problema, ma al contrario di una sua crescente legittimazione sociale.

Le conseguenze di questo meccanismo sono note: i migranti respinti dal mercato primario vengono spinti nel cosiddetto mercato privato secondario, caratterizzato da alloggi obsoleti e inadeguati, contratti irregolari o interamente in nero, canoni sovrapprezzati rispetto al valore commerciale reale dell'immobile – la “tassa etnica” – e situazioni di subaffitto plurimo

che producono il sovraffollamento strutturale già documentato. Nei casi più estremi, questa dinamica genera forme di vero e proprio caporalato abitativo, in cui operatori senza scrupoli sfruttano la ricattabilità del migrante – il cui permesso di soggiorno è spesso condizionato alla dimostrazione di un' idoneità alloggiativa – per imporre condizioni abitative degradanti a prezzi esorbitanti (Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024). La concentrazione degli stranieri in alloggi degradati e quartieri periferici non è il prodotto di una “scelta” o di una tendenza culturale all'auto-segregazione; ma il risultato prevedibile e misurabile di una violenza strutturale di mercato che restringe il campo delle opzioni disponibili fino a renderle indistinguibili da un obbligo (Maurin, 2004).

### 3.2. *L'ERP tra sentenze storiche e persistenza dell'esclusione di fatto*

Di fronte al fallimento del mercato privato, la risposta istituzionale attraverso l'Edilizia Residenziale Pubblica avrebbe dovuto rappresentare il principale argine alle disuguaglianze abitative. In Italia, come documentato in questo volume (*infra*, Cap. 2, 3 e 4), essa ha invece storicamente funzionato come un secondo dispositivo di esclusione, residuale per dimensioni – appena il 4% dello stock abitativo nazionale contro il 16-20% di Francia, Regno Unito e Olanda – e selettivo per criteri di accesso (Shkopi & Marconi, 2023; Federcasa, 2024). Nel periodo 2015-2026, questo dispositivo ha vissuto una tensione interna acuta tra due forze opposte: da un lato, la progressiva apertura giuridica garantita dalla Corte costituzionale; dall'altro, la resistenza politico-amministrativa a livello locale che ha cercato, con strumenti sempre più sofisticati, di mantenere operativa l'esclusione *de facto*.

Sul piano giuridico, il decennio è stato segnato da un corpus di sentenze costituzionali di portata storica. Con la Sentenza n. 44 del 2020, la Corte costituzionale ha dichiarato incostituzionale la norma lombarda che imponeva cinque anni di residenza continuativa come requisito per accedere all'ERP, stabilendo che tale criterio è privo di una connessione razionale con lo scopo sociale del servizio – rispondere a uno stato di bisogno – e che l'abitazione costituisce un bene di primaria importanza tutelato dai diritti inviolabili della persona (Corte costituzionale, 2020). A questa pronuncia sono seguite la Sentenza n. 9/2021, che ha abbattuto l'obbligo di certificazione dell'impossidenza all'estero imposto dall'Abruzzo – una richiesta materialmente inesigibile per chi provenisse da Paesi privi di catasti funzionanti o in guerra – e la Sentenza n. 77/2023, che ha ribadito l'illegittimità dei requisiti di residenza prolungata applicati dalla Liguria (Codini, 2024; ASGI, 2023).

Queste pronunce hanno tracciato una linea giuridica netta: i criteri di accesso all'ERP devono fondarsi esclusivamente sullo stato di bisogno economico e sociale del richiedente, non sulla sua anzianità di radicamento territoriale. Tuttavia, il superamento giuridico delle norme discriminatorie non ha prodotto, nella pratica amministrativa, un'equivalente apertura sostanziale. Le amministrazioni locali hanno risposto spostando il peso dall'accesso alla graduatoria al punteggio interno alla graduatoria stessa: nelle ricerche condotte in Veneto, infatti, diversi bandi comunali mostrano l'uso di punteggi premiali fondati sulla lunga durata della residenza, con effetti di esclusione indiretta per una parte della popolazione migrante (Shkopi & Marconi, 2023). Il risultato è che le persone migranti possono formalmente presentare domanda, ma nella pratica non scalano mai le posizioni di una graduatoria dominata da richiedenti autoctoni con decenni di residenza alle spalle.

A questa esclusione sistemica si sommano due problemi strutturali che i meri miglioramenti giurisprudenziali non possono risolvere. Il primo è la penuria cronica di patrimonio abitativo pubblico: a fronte di un'offerta effettiva limitata a poco meno di 16.000 nuove assegnazioni all'anno (con un turnover medio pari ad appena il 2,1% dello stock nazionale), la domanda inevasa si attesta su circa 350.000 richieste in lista d'attesa nelle graduatorie comunali (Federcasa, 2024, citato in Caruso, Cellamare, Mattiucci, 2026). Dinanzi a questa saturazione, l'accesso all'ERP risulta di fatto bloccato per chiunque – a prescindere dalla propria cittadinanza – non abbia già una posizione consolidata nel sistema. Il secondo è il paradosso degli alloggi pubblici tenuti sfiti per mancanza di fondi destinati alla manutenzione straordinaria, quantificati in oltre 63.700 unità a livello nazionale (Federcasa, 2024, citato in Caruso, Cellamare, Mattiucci, 2026): un patrimonio pubblico inestimabile che rimane inutilizzato mentre il disagio abitativo cresce.

### *3.3. La finanziarizzazione dell'abitare: Airbnb, turisticazione e il paradosso del lavoratore senza casa*

Il terzo dispositivo di esclusione è il più recente sul piano storico e il più dinamico sul piano della sua espansione: la trasformazione dell'abitazione da bene d'uso residenziale a asset finanziario per l'estrazione di rendita, operata su ampia scala attraverso le piattaforme di affitti brevi. Tra il 2017 e il 2024, gli alloggi destinati agli affitti brevi sulla piattaforma Airbnb in Italia sono passati da circa 494.000 a oltre 754.000 unità, con una crescita del 52% (Chiodelli, Beltramo, 2025; Federconsumatori, 2024). Questo processo non è geograficamente uniforme: si concentra con inten-

sità particolare nelle città d'arte e nei centri a forte vocazione universitaria – Roma, Firenze, Venezia, Napoli, Milano, Bologna – proprio le città in cui la domanda abitativa da parte di lavoratori migranti è più alta e dove i canoni di locazione hanno già raggiunto livelli insostenibili.

L'impatto sulla popolazione migrante si articola attraverso tre dinamiche che, pur analiticamente distinte, strutturano un sistema coerente. La prima è la contrazione dell'offerta residenziale e la conseguente pressione al rialzo sui canoni: ogni alloggio convertito al circuito turistico è un alloggio sottratto al mercato delle locazioni a lungo termine. Uno studio del Think-tank Tortuga ha quantificato che a un aumento dell'1% degli annunci Airbnb in una zona corrisponde in media un incremento del 5,7% dei canoni di affitto e del 6,7% dei prezzi di vendita (Think-tank Tortuga, 2023). Nelle città a più alta densità turistica, questo effetto moltiplicatore ha trasformato il mercato residenziale in un sistema in cui le famiglie a reddito medio-basso – e tra queste, in misura significativa, le famiglie migranti – non possono più permettersi di vivere.

La seconda dinamica è il *displacement*, ovvero l'espulsione fisica dei residenti dai quartieri centrali e semicentrali verso le periferie più distanti. Si tratta di un processo che avviene attraverso due canali principali: l'aumento dei canoni che rende insostenibile il rinnovo del contratto, e il ricorso sempre più frequente agli sfratti per finita locazione, in cui il proprietario non rinnova il contratto non perché l'inquilino sia moroso, ma perché intende inserire l'immobile nel più redditizio circuito turistico. Le famiglie migranti, che già occupano le posizioni più deboli nel mercato locativo, sono tra i soggetti più esposti a entrambi i canali: i canoni rincarati le raggiungono prima, e la difficoltà di trovare alternative le spinge verso periferie spesso mal collegate, con costi sociali elevati in termini di tempi di pendolarismo, frammentazione delle reti di prossimità e distanza dai servizi scolastici e sanitari.

La terza dinamica è per la sua natura paradossale: i lavoratori migranti sono la principale forza lavoro che rende possibile l'industria turistica e dell'ospitalità – il 65% degli addetti alle pulizie negli alloggi turistici, una quota significativa dei camerieri, dei facchini, dei manutentori e degli addetti alla logistica – ma sono al tempo stesso i soggetti più brutalmente espulsi dalle città che quella stessa industria ha reso inabitabili per i redditi più bassi (Iovino, 2021; Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024). Lavorano nelle città, le rendono funzionanti e attrattive per i turisti, ma non possono permettersi di viverci. Questa frattura non è una distorsione del sistema: è la sua logica intrinseca, nella misura in cui il sistema premia la rendita a breve termine a scapito della coesione sociale e della riproduzione di una forza lavoro stabile.

Vale infine la pena di smontare esplicitamente la narrazione della *sharing economy* come cornice interpretativa del fenomeno Airbnb. I dati di *Inside Airbnb* e *Airdna* mostrano in modo che il mercato degli affitti brevi è dominato da logiche imprenditoriali: nelle principali città italiane, oltre il 70-80% degli annunci riguarda interi appartamenti non abitati dal proprietario, e una quota crescente è gestita da *multi-host* – soggetti che controllano decine o centinaia di appartamenti contemporaneamente (Iovino, 2021; IRPET, 2024). Il piccolo proprietario che affitta la camera degli ospiti per arrotondare è la faccia pubblica di un mercato la cui struttura reale è oligopolistica e finanziaria. Questa distinzione non è solo analitica: è politicamente rilevante, perché le proposte regolative che trattano Airbnb come uno strumento di condivisione orizzontale rischiano di proteggere il *multi-host* professionale sotto l'ombrello retorico del piccolo proprietario.

Il quadro complessivo che emerge dall'analisi dei tre dispositivi è quello di un sistema di esclusione ridondante: ogni meccanismo funziona autonomamente, ma si rafforza in presenza degli altri. Chi viene discriminato nel mercato privato non può rifugiarsi nell'ERP, perché i punteggi lo escludono *de facto* anche quando la legge lo include *de iure*. Chi riesce a trovare un affitto privato si vede erodere progressivamente la sostenibilità economica dalla crescita dei canoni alimentata dalla turistificazione. Chi viene sfrattato per finita locazione non trova alternative accessibili perché l'offerta residenziale si è contratta. È la configurazione di un sistema in cui le vie d'uscita dalla marginalità abitativa non sono semplicemente difficili: sono strutturalmente ostruite.

#### **4. Geografie della disuguaglianza: Bologna e le province industriali come coppia analitica**

Le dinamiche di esclusione descritte nelle sezioni precedenti non si spiegano in modo uniforme sul territorio nazionale. Esse assumono forme, intensità e configurazioni diverse a seconda del contesto economico, demografico e istituzionale in cui operano. Per comprendere questa variabilità senza perdere di vista la logica strutturale comune, questa sezione adotta una strategia comparativa: analizza in parallelo due contesti che, pur profondamente diversi tra loro per morfologia urbana, traiettoria economica e risposta istituzionale, esprimono la medesima logica di fondo – il *filtering down* spaziale – attraverso modalità che si rivelano, in ultima analisi, complementari. Bologna, capoluogo universitario e turistico in rapida trasformazione, e le province industriali, con il caso emblematico dell'*Hotel House* di Porto Recanati, rappresentano i due poli di un *continuum* geografico

lungo il quale si dispiegano le disuguaglianze abitative della popolazione migrante nel decennio 2015-2026.

Ciò che accomuna i due casi non è la forma dell'esclusione, ma il suo esito: in entrambi i contesti, indipendentemente dal livello di ricchezza locale e dalla presenza o assenza di politiche pubbliche innovative, la popolazione migrante viene sistematicamente collocata nei segmenti più degradati e periferici del mercato abitativo. Il meccanismo del *filtering down* – l'insediamento progressivo nei segmenti inferiori dello stock immobiliare man mano che i segmenti superiori vengono liberati dagli autoctoni in mobilità ascendente – funziona tanto nella Bologna attrattiva quanto nella provincia manifatturiera veneta o marchigiana.

#### *4.1. Bologna: la crisi abitativa come prodotto del successo*

Bologna è un caso di studio eccezionale per la densità con cui vi si concentrano, in uno spazio urbano relativamente contenuto, tutte le dinamiche analizzate in questo capitolo. Il capoluogo emiliano presenta indicatori macroeconomici brillanti e una composizione demografica peculiare: al 2024, la popolazione straniera residente supera il 15% (circa 58.000 persone), caratterizzata da un tasso di occupazione elevato (58,8%), una forte presenza femminile e un dinamismo imprenditoriale significativo con oltre 5.800 imprese a conduzione straniera (I numeri di Bologna, 2025). Contestualmente, la città ospita circa 40.000 studenti fuori sede e ha vissuto un boom turistico post-pandemico senza precedenti, con oltre tre milioni di pernottamenti annui. È esattamente questa combinazione di attrattività – economica, universitaria, turistica – a generare la crisi abitativa: il successo della città produce le condizioni della propria inabitabilità per le fasce a reddito basso e medio-basso.

I numeri della crisi sono rilevanti. Il caso bolognese mostra un incremento particolarmente marcato dei canoni di locazione, soprattutto nei segmenti più accessibili del mercato, in un contesto di forte pressione congiunta esercitata dalla domanda studentesca, dalla domanda turistica e dalla scarsità di offerta residenziale ordinaria (Federconsumatori, 2024). In una città in cui il 32,6% della popolazione vive in affitto – un tasso sensibilmente superiore alla media nazionale – la competizione per lo spazio abitativo è diventata feroce, con domande provenienti da tre segmenti distinti che si sovrappongono sullo stesso stock: lavoratori migranti a reddito medio-basso, studenti universitari disposti a pagare cifre elevate per la prossimità all'ateneo, e la domanda turistica veicolata da Airbnb. In questo mercato a tre velocità, i lavoratori migranti partono strutturalmente svan-

taggiati su tutti e tre i fronti: hanno redditi inferiori agli studenti che oggi possono permettersi di studiare a Bologna perché finanziati dalle famiglie, non possono competere con la redditività degli affitti brevi, e subiscono il filtro discriminatorio dei proprietari che gli altri segmenti non incontrano.

L'analisi dei dati della piattaforma *Inside Airbnb* condotta da Mattia Fiore (2025) ha rivelato l'entità della colonizzazione turistica: almeno 30 condomini civici bolognesi sono stati completamente svuotati di residenti stabili per ospitare esclusivamente alloggi turistici gestiti da singoli proprietari o operatori professionali. Secondo le stime dell'Istituto Cattaneo (2018), a Bologna bastano 104 giorni all'anno di affitto Airbnb per eguagliare i ricavi di un intero anno di affitto residenziale: un differenziale di rendita che rende razionale, dal punto di vista del singolo proprietario, la conversione al circuito turistico anche a costo di perdere un inquilino stabile.

Come documentato nei capitoli precedenti (*infra*, Capp. 3 e 4) si ricorda il processo di *filtering* spaziale conseguente per la popolazione straniera residente nell'area comunale. Impossibilitati ad accedere al mercato regolare del centro e della prima periferia – sia per i costi, sia per la discriminazione dei proprietari – i lavoratori stranieri si concentrano nelle zone nord della città e nei quartieri storicamente operai: Navile, San Donato, Barca. In queste aree trovano alloggi più vetusti, metrature inadeguate rispetto alla composizione del nucleo familiare, e strutture edilizie che generano sovraffollamento strutturale. Le liste d'attesa dell'ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) vedono una presenza significativa di famiglie di origine straniera – spesso tra il 40 e il 50% delle nuove domande – ma le assegnazioni procedono a rilento a causa dell'esiguità del patrimonio disponibile e del *turnover* quasi inesistente (Margutti, Rienzi, 2020).

La risposta istituzionale del Comune di Bologna a questa crisi ha assunto caratteri di relativa originalità nel panorama italiano. Nel 2023 è stato varato il «Piano per l'Abitare», una strategia decennale che mobilita 200 milioni di euro con l'obiettivo di creare 10.000 nuovi alloggi a prezzi sostenibili, privilegiando il recupero del patrimonio esistente. Di particolare rilievo è la creazione della Fondazione Abitare Bologna, un soggetto istituzionale che opera come agenzia sociale per l'affitto su vasta scala: rassicura i proprietari di abitazioni sfitte garantendo contro la morosità e i danni, in cambio di contratti a canone calmierato. Questo strumento è rilevante per la questione migratoria perché aggredisce proprio il nodo del pregiudizio dei proprietari: il proprietario non si fida del migrante, ma si fida del Comune garante. È un tentativo di neutralizzare la discriminazione *taste-based* agendo sull'incentivo economico piuttosto che sulla norma. Pur pionieristico, questo modello sconta però i limiti di ogni iniziativa locale in assenza di una legislazione nazionale che permetta ai Sindaci di regolare attivamente il mercato degli affitti brevi.

#### 4.2. Le province industriali: ricchezza diffusa e povertà abitativa invisibile

Se Bologna rappresenta il polo della crisi abitativa urbana nelle città attrattive, le province industriali – con particolare riferimento al Veneto e alle Marche manifatturiere – rappresentano un tipo radicalmente diverso di esclusione abitativa: più silenziosa, meno visibile mediaticamente, ma non meno profonda. Si tratta di contesti in cui l'economia è solida, la domanda di manodopera è alta e gli stranieri sono impiegati stabilmente nelle fabbriche, nelle cooperative operanti nella logistica, nelle filiere agroalimentari. Eppure, paradossalmente, proprio in questi territori il *gap* tra integrazione economica e integrazione abitativa raggiunge le sue forme più acute.

La ricerca “Casa e abitare in Veneto per le persone con background migratorio” (Shkopi & Marconi, 2023) condotta in Veneto ha documentato con precisione questa condizione di precarietà cronica e silenziosa. Il mercato privato è qui impenetrabile non per la scarsità dell'offerta abitativa in senso assoluto – come accade a Bologna – ma per la densità del pregiudizio etnico-razziale dei proprietari, operante in un contesto sociale in cui il dibattito pubblico sull'immigrazione è storicamente ostile e in cui le politiche regionali hanno sistematicamente tentato di erigere barriere normative all'inclusione. Molti lavoratori stranieri, con contratti a tempo indeterminato e redditi sufficienti, rischiano di finire per strada al primo “evento famiglia” – la disdetta di un contratto d'affitto, la perdita temporanea del lavoro – senza alcun sistema di ammortizzazione istituzionale. L'assenza di reti sociali di prossimità e la lontananza dai servizi sociali urbani rendono questi territori particolarmente esposti alla deriva verso la grave marginalità: perdere la residenza, in questi contesti, significa perdere simultaneamente l'accesso alla sanità, all'istruzione dei figli, e alla possibilità di rinnovare il permesso di soggiorno (Shkopi & Marconi, 2023).

Il caso dell'Hotel House di Porto Recanati (Macerata) è il terminale più estremo e simbolicamente più denso di questa traiettoria. Nato negli anni Sessanta come residence turistico balneare di lusso – diciassette piani, 480 appartamenti, una piscina olimpionica, una clientela borghese –, il complesso ha subito nel corso dei decenni un processo di *filtering down* irreversibile. Abbandonato dalla clientela benestante, declassato, frammentato in piccole proprietà, è stato progressivamente occupato dai lavoratori immigrati impiegati nel vicino distretto calzaturiero marchigiano e dalle loro famiglie. Oggi è un “ghetto verticale” multi-etnico abitato da circa tremila persone provenienti da oltre quaranta nazionalità (Cancellieri, 2013; 2017; 2023; Zanier, Scocco, 2020; Curcioli, Scocco, 2021).

Le indagini condotte nell'ambito dei progetti FAMI (2019-2021) restituiscono un quadro di vulnerabilità materiale estrema: il 73,5% degli appar-

tamenti è privo di riscaldamento funzionante, gli ascensori sono frequentemente fuori uso in un edificio di diciassette piani, e oltre il 70% dei nuclei residenti ha redditi inferiori a 500 euro mensili (Curcioli, Scocco, 2021). L'Hotel House è tuttavia anche, e paradossalmente, un luogo di sopravvivenza attiva. In assenza di qualsiasi alternativa pubblica o privata accessibile, il complesso funziona come un *hub* vitale di solidarietà e mutuo aiuto etnico, con reti informali di cura, di scambio di servizi, di mediazione dei

Tab. 5.4 - Il doppio filtering down: Bologna e province industriali come due modalità dello stesso meccanismo di esclusione spaziale

BOLOGNA – città attrattiva e laboratorio di policy	PROVINCE INDUSTRIALI – ricchezza diffusa e invisibilità sociale
PUNTO DI PARTENZA Centro urbano attrattivo (università, turismo, economia dei servizi)	▼ PUNTO DI PARTENZA Distretto industriale ricco (manifattura, logistica, agricoltura) · Lavoro disponibile
PRESSIONE DI MERCATO Aumento canoni (+20,2% nel 2023) · Airbnb: 30+ condomini svuotati · Competizione con studenti	▼ PRESSIONE DI MERCATO Mercato privato impenetrabile · Nessuna alternativa pubblica · Politiche regionali ostili (Veneto, Marche)
ESCLUSIONE DAL MERCATO PRIMARIO Discriminazione dei proprietari · Garanzie inaccessibili · Stigma etnico nelle agenzie	▼ ESCLUSIONE DAL MERCATO PRIMARIO Razzismo dei proprietari senza «sdoganamento» visibile · Requisiti di residenza nelle graduatorie ERP
FILTERING DOWN SPAZIALE Concentrazione in Navile, San Donato, Bolognina · Edifici ante 1960 · Sovraffollamento familiare	▼ FILTERING DOWN SPAZIALE Confinamento in immobili industriali dismessi, capannoni, macro-condomini degradati (Hotel House)
RISPOSTA ISTITUZIONALE (parziale) Piano per l'Abitare (€ 200 mln, 10.000 alloggi) · Fondazione Abitare come agenzia sociale	▼ RISPOSTA ISTITUZIONALE (assente o debole) Nessun piano strutturale · Interventi emergenziali · Reti di mutuo aiuto etnico come unico welfare
RISCHIO RESIDUO Liste ACER dominate da stranieri (40-50%) ma assegnazioni lente · Sfratti per finita locazione in aumento	● RISCHIO RESIDUO 73,5% alloggi senza riscaldamento (Hotel House) · Perdita residenza = perdita diritti civili e sanitari
ESITO COMUNE: segregazione spaziale coatta, riproduzione intergenerazionale dello svantaggio, erosione della coesione sociale	

Elaborazione mia su fonti: Lomonaco (2022); Margutti, Rienzi (2020); I numeri di Bologna (2025); Federconsumatori (2024); Shkopi & Marconi, 2023; Zanier, Scocco (2020); Curcioli, Scocco (2021); Fondazione Abitare Bologna (2023); Fiore (2025)

conflitti che suppliscono all'assenza totale di welfare istituzionale. La concentrazione degli stranieri in questo edificio non è, è fondamentale ribadirlo, il prodotto di una volontaria auto-segregazione o di una preferenza culturale per la prossimità etnica: è il risultato di un mercato che li ha esclusi da qualsiasi altra opzione e di uno Stato che non ha offerto alternative.

La lettura comparativa dei due casi permette di trarre una conclusione analitica rilevante per l'impostazione complessiva di questo volume: la disuguaglianza abitativa migrante non è un fenomeno uniforme e non dipende in modo lineare dalla ricchezza del contesto locale. Bologna è più ricca, più attrezzata istituzionalmente, più consapevole del problema – eppure produce forme acute di esclusione, accelerate dalla sua stessa attrattività. Le province industriali sono ricche di lavoro, ma più povere di politiche – e producono forme di esclusione più silenziose ma non meno devastanti nelle loro conseguenze. Ciò che accomuna i due contesti, e che la Tabella 5.4 cerca di rendere visibile, è la struttura del processo: un *filtering down* che spinge sempre verso il basso, verso i segmenti più degradati e periferici del mercato, indipendentemente dal punto di partenza geografico. La variabile che fa la differenza non è la ricchezza del territorio, ma la qualità e la volontà politica delle risposte istituzionali.

## **5. Profili invisibili: genere, seconde generazioni e marginalità estrema**

Le analisi condotte nelle sezioni precedenti hanno operato prevalentemente su categorie aggregate – «la popolazione straniera», «le famiglie migranti», «i cittadini extra-UE» – necessarie per rendere comparabili i dati e misurare la distanza strutturale rispetto agli autoctoni. Questa aggregazione, tuttavia, comporta un rischio analitico: rendere invisibili le disuguaglianze interne alla popolazione migrante stessa, le quali si stratificano lungo assi di genere, generazioni, traiettorie biografiche – che producono condizioni abitative specifiche, non riducibili al profilo medio. La presente sezione si propone di portare alla superficie tre di queste disuguaglianze invisibili: la vulnerabilità abitativa di genere delle donne migranti, la riproduzione intergenerazionale dello svantaggio nelle cosiddette seconde generazioni, e la marginalità estrema dell'*homelessness* come terminale delle traiettorie di esclusione descritte nell'intero capitolo. Si tratta di dimensioni che la ricerca italiana ha largamente trascurato e che le politiche abitative hanno quasi del tutto ignorato, ma che sono decisive per comprendere la piena ampiezza delle disuguaglianze nel periodo 2015-2026.

### 5.1. La vulnerabilità abitativa di genere: dipendenza, violenza e invisibilità

La categoria “donne migranti” è, nell’analisi abitativa italiana, quasi completamente assente come soggetto analitico autonomo. Eppure, le donne con background migratorio presentano profili di vulnerabilità abitativa specifici, prodotti dall’intersezione tra la loro posizione nel mercato del lavoro – fortemente concentrata nel settore della cura domestica e dell’assistenza agli anziani – e la struttura di potere che caratterizza le relazioni di genere tanto nelle famiglie di origine quanto nel contesto di arrivo. Questa intersezionalità non è un dettaglio: è la condizione che determina forme di dipendenza abitativa senza equivalenti nel resto della popolazione.

La prima e più strutturata di queste forme è quella prodotta dal lavoro di cura in regime di convivenza, il cosiddetto *live-in caregiving*. In Italia, si stima che oltre 800.000 persone lavorino come assistenti familiari conviventi, con una quota superiore all’80% composta da donne straniere, prevalentemente provenienti dall’Europa dell’Est, dall’America Latina e dall’Asia meridionale (INAPP, 2023). Per queste lavoratrici, l’abitazione non è separata dal luogo di lavoro: esse vivono nella casa della persona assistita, spesso in uno spazio ridotto – una stanza, talvolta condivisa – senza separazione fisica né temporale tra vita lavorativa e quella privata. Il datore di lavoro è simultaneamente il proprietario dell’abitazione, il gestore del rapporto contrattuale e, in molti casi, il garante informale della stabilità del permesso di soggiorno. Questa triplice concentrazione di potere in un unico soggetto genera una dipendenza abitativa totale: lasciare il lavoro significa perdere simultaneamente la casa, il reddito e, nei casi in cui il permesso era condizionato alla continuità lavorativa, la stessa regolarità giuridica. Le statistiche abitative standard non captano questa condizione: queste donne non figurano né tra i proprietari né tra gli affittuari, né tra le persone senza dimora – sono in una terra di mezzo istituzionale che le rende invisibili a ogni sistema di rilevazione e, di conseguenza, a ogni politica.

La seconda forma di vulnerabilità abitativa di genere è quella prodotta dalla rottura del nucleo familiare, in particolare nei contesti in cui la rottura è determinata da violenza domestica o da separazione conflittuale. In Italia, il contratto di affitto è nella grande maggioranza dei casi intestato all’uomo – effetto combinato di una più elevata stabilità occupazionale maschile e dei criteri di selezione dei proprietari, che privilegiano il reddito documentato. Quando il nucleo si dissolve, la donna si trova in una condizione di immediata precarietà abitativa: deve lasciare l’alloggio familiare – tanto più urgentemente quando la dissoluzione avviene in un contesto di violenza – senza avere un contratto proprio, senza reti familiari di prossimità su cui appoggiarsi, e spesso con figli minori a carico. I

centri anti violenza e le case rifugio rappresentano in molti contesti l'unica alternativa, ma l'accesso è spesso ostacolato dalla precarietà documentale e dalla paura che il contatto con i servizi possa mettere a rischio il permesso di soggiorno. Il risultato è una quota significativa di madri sole con minori in condizioni di grave sovraffollamento o in alloggi informali di fortuna, la cui entità è impossibile da misurare con precisione proprio perché queste situazioni tendono a restare fuori dai circuiti istituzionali (Caritas Italiana, 2022; Istat, 2022).

Le due forme di vulnerabilità – la dipendenza dal datore di lavoro convivente e la perdita dell'alloggio per rottura familiare – sono, come si vede, strutturalmente connesse: entrambe derivano dall'assenza di un alloggio autonomo e indipendente come prerequisito della libertà femminile. Questa constatazione ha implicazioni dirette per le politiche abitative, ancora quasi del tutto cieche alla dimensione di genere: i criteri di accesso all'ERP, i fondi di sostegno all'affitto, le agenzie sociali per la locazione sono costruiti su un soggetto neutro – il nucleo familiare, il lavoratore, il richiedente – che nella pratica coincide con il soggetto maschile e che lascia sistematicamente fuori le forme specifiche di vulnerabilità femminile.

## 5.2. *Le seconde generazioni: la disuguaglianza che si eredita*

I capitoli precedenti di questo volume hanno documentato, attraverso i dati censuari del 2001 e del 2011, le condizioni di sovraffollamento, vetustà e periferizzazione in cui è cresciuta la prima generazione di figli di migranti in Italia. Quegli stessi bambini e adolescenti, fotografati dalle rilevazioni censuarie in alloggi sovraffollati dei quartieri periferici delle città italiane, si affacciano oggi al mercato del lavoro e della prima casa come giovani adulti. La domanda che questo paragrafo è chiamato a porre è: quella disuguaglianza si è trasmessa, o si è interrotta?

Le evidenze disponibili suggeriscono, con preoccupante coerenza, che la disuguaglianza abitativa tende a riprodursi. Le seconde generazioni – i giovani con almeno un genitore di origine straniera nati o cresciuti in Italia – si trovano ad affrontare il mercato della prima casa in condizioni di svantaggio strutturale accumulato su più dimensioni contemporaneamente. La prima è patrimoniale: non hanno ereditato, né erediteranno in tempi brevi, alcun patrimonio immobiliare. Mentre i coetanei italiani possono contare sull'eredità o sulla donazione di alloggi acquistati dai genitori nel corso del *boom* immobiliare, i giovani con *background* migratorio provengono da famiglie che (*supra*, sezione 1) sono state sistematicamente escluse dall'accesso alla proprietà. Questa assenza di trasferimento intergenerazio-

nale di patrimonio non è una questione culturale: è il prodotto accumulato di decenni di discriminazione nel credito e nel mercato locativo.

La seconda dimensione di svantaggio è occupazionale: i giovani con background migratorio sono sovrarappresentati nei settori lavorativi più esposti alla precarizzazione – logistica, ristorazione, commercio al dettaglio, edilizia – e presentano tassi di disoccupazione e di lavoro irregolare superiori ai coetanei autoctoni con titoli di studio equivalenti (Istat, 2023; OCSE, 2023). Questa precarietà lavorativa si traduce direttamente in inaccessibilità al mercato locativo regolare: i proprietari richiedono contratti a tempo indeterminato e buste paga stabili, e i giovani con background migratorio faticano a produrre entrambi. Il circolo si chiude: la stessa logica discriminatoria e selettiva che ha escluso i loro genitori dal mercato primario si ripresenta, nei confronti dei figli, con i medesimi strumenti.

La terza dimensione è quella della discriminazione diretta, che le ricerche di campo documentano come attiva anche nei confronti di persone nate e cresciute in Italia, perfettamente italofone e con un curriculum formativo locale: il cognome straniero, o la sola apparenza fisica, sono sufficienti a innescare i meccanismi di *gatekeeping* (già descritti nella sezione 4) (ECCAR, 2024). Le seconde generazioni si trovano così in una posizione paradossale: sono italiane per cultura, per lingua, per formazione, per rete sociale – ma non lo sono abbastanza per i proprietari e per gli istituti di credito che devono dar loro accesso alla casa. Questo paradosso non è solo biograficamente desolante, ma dimostra che la discriminazione abitativa non è un problema dell’immigrazione nel senso stretto del termine, ma un problema strutturale del mercato immobiliare italiano che si perpetua indipendentemente dal grado di integrazione del soggetto.

### 5.3. *L’homelessness come terminale del sistema*

La grave marginalità abitativa – l’*homelessness* nelle sue forme più acute – è il punto di arrivo delle traiettorie di esclusione fin qui descritte. Non è un fenomeno a sé stante, producibile da fattori individuali o psicologici isolati: è, nella grande maggioranza dei casi documentati, l’esito di una concatenazione di esclusioni istituzionali e di mercato che alla fine non lascia alternative. Il censimento delle persone senza dimora condotto da Istat nel 2021 ha rilevato circa 96.000 persone in questa condizione in Italia, con una composizione per cittadinanza profondamente mutata rispetto alla rilevazione precedente del 2014: la quota di stranieri è passata dal 28,5% al 36,1%, con un’incidenza che nelle grandi città del Nord supera spesso il 50% (Istat, 2022; fio.PSD, 2022). I migranti sono dunque fortemente so-

vrarappresentati tra le persone senza dimora rispetto alla loro quota sulla popolazione generale (9,2%).

Questa sovrarappresentazione è la conseguenza statistica prevedibile di tutti i meccanismi analizzati in questo capitolo. L'uscita dal sistema di accoglienza senza reti abitative, la perdita del lavoro in settori privi di ammortizzatori, lo sfratto per morosità o per finita locazione senza alternative accessibili, la rottura del nucleo familiare senza un alloggio intestato, la revoca della protezione umanitaria nel 2018: ognuno di questi eventi, in assenza di un sistema di welfare abitativo non adeguato, può condurre direttamente alla perdita della dimora. Ciò che rende la condizione dei migranti senza dimora particolarmente grave è la sua natura cumulativa: la perdita dell'alloggio si accompagna quasi invariabilmente alla perdita della residenza anagrafica, che a sua volta comporta l'impossibilità di accedere ai servizi sanitari, all'istruzione dei figli, e – nel caso dei cittadini extra-UE – al rinnovo del permesso di soggiorno. Si instaura così un'invisibilità istituzionale a cascata che rende la persona progressivamente irraggiungibile dai servizi sociali e sempre più difficile da reinserire in percorsi di autonomia.

Nonostante questa evidenza, la presenza straniera tra le persone senza dimora è quasi assente dai piani locali e nazionali di contrasto alla grave marginalità, i quali tendono a costruire i propri strumenti – dal modello *Housing First* alle strutture di accoglienza notturna – su un profilo dell'utente implicito che è maschile, italiano, e con una storia di dipendenze o disagio psichiatrico. Le specificità della grave marginalità migrante – le barriere linguistiche, la precarietà documentale, la connessione con le condizioni di lavoro, la componente femminile e familiare spesso invisibile – richiedono strumenti e competenze diverse, che i sistemi di welfare locale raramente possiedono e ancor più raramente finanziano in modo strutturale.

*Tab. 5.5 - Profili di vulnerabilità abitativa invisibile nella popolazione migrante: meccanismi, impatti e gap nella ricerca e nelle politiche*

<b>Profilo di vulnerabilità</b>	<b>Meccanismo specifico</b>	<b>Impatto abitativo</b>	<b>Gap nella ricerca/policy</b>
Donne migranti live-in caregiver	Abitazione coincide con luogo di lavoro: il datore è simultaneamente proprietario, datore di lavoro e garante legale del permesso di soggiorno	Dipendenza abitativa totale; impossibilità di lasciare il lavoro senza perdere simultaneamente casa, reddito e status giuridico; invisibilità statistica (non contate come «senza casa»)	Quasi assente nella letteratura italiana sull'housing; trattata solo nella ricerca sul lavoro di cura; nessuna policy specifica

Tab. 5.5 - segue

<b>Profilo di vulnerabilità</b>	<b>Meccanismo specifico</b>	<b>Impatto abitativo</b>	<b>Gap nella ricerca/policy</b>
Donne migranti post-separazione	Perdita dell'alloggio come effetto diretto di separazione o fuga da violenza domestica; intestatario del contratto spesso il partner maschile	Accesso ai centri antiviolenza ostacolato dalla precarietà documentale; rischio di perdita del permesso di soggiorno; madri sole con minori in condizioni di grave sovraffollamento	Intersezione genere-abitare quasi inesplorata in Italia; mancanza di percorsi abitativi specifici nelle case rifugio
Seconde generazioni	Nessun patrimonio immobiliare ereditato; storia familiare di sovraffollamento; redditi da lavoro concentrati nei settori più esposti alla precarizzazione	Accesso al primo alloggio autonomo ostacolato dalle stesse barriere dei genitori (discriminazione, garanzie, credito); rischio di riproduzione intergenerazionale dello svantaggio	Quasi nessuna ricerca specifica sull'accesso alla prima casa per i giovani con background migratorio; totalmente assente dalle politiche giovanili per la casa
Persone senza dimora straniere	Terminale delle traiettorie di esclusione: ex accolti senza reti, lavoratori sfrattati, separazioni, fine contratto di lavoro live-in	Perdita contestuale di residenza, diritti sanitari, possibilità di rinnovo del permesso; invisibilità istituzionale; barriere linguistiche nell'accesso ai servizi	Fortemente sovrarappresentati nei censimenti senza dimora (Istat 2021) ma quasi assenti dai piani locali di contrasto alla grave marginalità

*Elaborazione propria su: INAPP (2023); Caritas Italiana (2022); Istat (2022, 2023); fio.PSD (2022); EC-CAR (2024); OCSE (2023). I profili non sono mutuamente esclusivi: la stessa persona può appartenere a più categorie simultaneamente (es. donna migrante caregiver con figli = profilo 1 + rischio profilo 2)*

I tre profili di vulnerabilità analizzati in questa sezione – la donna migrante in dipendenza abitativa, il giovane di seconda generazione senza patrimonio né garanzie, la persona senza dimora straniera – non sono casi limite o situazioni eccezionali. Sono, al contrario, le forme in cui si manifesta con maggiore nitidezza la logica strutturale dell'intero sistema: una logica che produce disuguaglianza per default, che la riproduce attraverso le generazioni, e che scarica sui soggetti più fragili i costi di un mercato abitativo che non è mai stato progettato per includerli. La loro invisibilità nella ricerca e nelle politiche non è il prodotto di una difficoltà tecnica di rilevazione: è, in larga misura, il prodotto di una scelta politica implicita che gerarchizza i bisogni e decide, sistematicamente, che questi soggetti possono aspettare. Il capitolo conclusivo si propone di raccogliere questa evidenza e tradurla in indicazioni di *policy* che prendano sul serio, finalmente, l'intera ampiezza del problema.

## Considerazioni conclusive

Il quadro al termine del decennio 2015-2026 si delinea sfidante...

La tesi implicita – mai del tutto confutata nel dibattito pubblico italiano – secondo cui le disuguaglianze abitative dei migranti siano un fenomeno transitorio, destinato a risolversi spontaneamente con il prolungarsi della residenza e con il progredire dell'integrazione economica, non trova riscontro nei dati. Al contrario, il decennio in esame mostra che la disuguaglianza abitativa non si attenua: si riproduce attivamente, si stratifica per generazioni, e in alcuni contesti si è aggravata rispetto alla fotografia che i capitoli precedenti di questo volume avevano scattato nel 2001 e nel 2011.

Sei evidenze emergono con particolare forza dall'analisi complessiva. La prima è la persistenza e il peggioramento del divario nel titolo di godimento: la forbice tra il 72% di proprietari italiani e il 20,7% di proprietari stranieri non si è ridotta nel decennio, e le barriere che la determinano – esclusione dal credito, assenza di patrimonio ereditato, discriminazione dei *gatekeeper* immobiliari – non sono state intaccate da alcuna politica strutturale. La seconda è la stratificazione degli shock: il picco migratorio, la pandemia e la crisi energetica hanno agito in sequenza sullo stesso sistema già fragile, amplificandone le disfunzioni e producendo nuove forme di vulnerabilità senza che il sistema di welfare abitativo fosse adeguato a riceverle. La terza è il paradosso giuridico-amministrativo dell'ERP: le sentenze costituzionali hanno aperto la porta, ma le amministrazioni hanno costruito un corridoio di punteggi premiali che la rende di fatto inaccessibile per chi non ha decenni di residenza alle spalle. La quarta è la finanziarizzazione accelerata del mercato residenziale attraverso gli affitti brevi, che ha sottratto stock abitativo al mercato della locazione ordinaria proprio nelle città in cui la domanda migrante è più alta, producendo un effetto di espulsione sistematica. La quinta è l'invisibilità analitica e politica di intere categorie – le donne migranti in dipendenza abitativa, i giovani di seconda generazione, le persone senza dimora straniera – che il sistema di welfare non riesce a vedere perché costruito su un profilo di utente che non le contempla. La sesta, e forse la più rilevante sul piano sociologico, è la dimostrazione che la discriminazione nel mercato abitativo non è un residuo arcaico destinato a scomparire: è una pratica attiva, rinnovata e in alcuni contesti intensificata, che opera con strumenti sempre più sofisticati – dai punteggi premiali agli algoritmi delle piattaforme immobiliari – per mantenere operativa l'esclusione anche quando la norma la vieta.

Le proposte che seguono non sono speculazioni accademiche astratte, ma strumenti già sperimentati – in Italia o in altri contesti europei – la cui efficacia è documentata dalla letteratura e dalle pratiche territoriali analiz-

zate in questo volume. Sono presentati in ordine di urgenza strutturale, dal livello istituzionale più fondamentale verso gli interventi più specifici.

Il primo e più urgente intervento riguarda il sistema di edilizia residenziale pubblica, che rappresenta l'infrastruttura di base del welfare abitativo e che, nelle sue distorsioni attuali, produce esclusione istituzionale sistematica. Le sentenze della Corte costituzionale del 2020-2023 hanno già tracciato la via giuridica: i criteri di accesso all'ERP devono fondarsi esclusivamente sullo stato di bisogno economico e sociale, misurato attraverso indicatori oggettivi – ISEE, grado di sovraffollamento, presenza di minori, condizioni di salute, situazioni di violenza domestica – e non su prerequisiti di residenza che non hanno alcuna connessione razionale con lo scopo del servizio. Il recepimento di questa indicazione a livello regionale e comunale richiede una riforma organica dei bandi di assegnazione che abolisca i punteggi premiali per anzianità di residenza, oggi il principale strumento di aggiramento delle sentenze. Contestualmente, è necessario affrontare il problema strutturale del patrimonio: i 63.000 alloggi stimati vuoti per mancanza di fondi per la manutenzione rappresentano una risorsa pubblica inutilizzata in presenza di 650.000 famiglie in lista d'attesa – un paradosso che richiederebbe un piano straordinario di finanziamento statale per il recupero del patrimonio ERP esistente, prioritariamente nelle aree metropolitane a più alta pressione abitativa (Federcasa, 2024; Urban@it, 2025).

Il secondo strumento agisce sul mercato privato della locazione, aggredendo il nodo della discriminazione *taste-based* attraverso la leva dell'incentivo economico piuttosto che della norma. Il modello delle Agenzie Sociali per l'Affitto – sperimentato dalla Fondazione Abitare Bologna, da Lo.C.A.Re a Torino, e da esperienze analoghe in altri Paesi europei – si fonda su un meccanismo semplice ed efficace: l'ente pubblico o il soggetto del Terzo Settore si interpone tra proprietario e inquilino, garantendo al primo la copertura del rischio di morosità e dei danni in cambio di un canone concordato inferiore a quello di mercato. Il proprietario non si fida del migrante, ma si fida del Comune garante: questo spostamento del rischio neutralizza la discriminazione statistica e riduce il potere di veto dei *gatekeeper* immobiliari. Affinché questo strumento produca impatto sistemico, è necessario che passi dalla sperimentazione locale alla politica nazionale: un fondo statale per le ASA, con cofinanziamento regionale e gestione locale, permetterebbe di immettere sul mercato la vasta riserva di alloggi attualmente sfitti in mano a piccoli proprietari timorosi, trasformando la diffidenza in risorsa abitativa (Brollo *et al.*, 2025).

Il terzo strumento affronta il paradosso del potenziale acquirente: circa un milione di residenti stranieri con reddito sufficiente a sostenere un mutuo ma senza i risparmi iniziali e senza le garanzie richieste dagli istituti

di credito. L'ampliamento del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa – già operativo in Italia – con linee specificamente dedicate ai lavoratori stranieri con contratto stabile rappresenta la soluzione più diretta: lo Stato copre il rischio creditizio che le banche non vogliono assumersi, consentendo a questa domanda di uscire dalla trappola dell'affitto e di costruire patrimonio. A questa misura andrebbero affiancati incentivi fiscali per l'acquisto e la riqualificazione energetica di immobili nelle fasce periferiche – là dove i migranti già acquistano – e una revisione delle linee guida dell'Autorità Bancaria Europea per eliminare i criteri di valutazione del merito creditizio che penalizzano sistematicamente i cittadini di Paesi terzi a parità di profilo economico (Scenari Immobiliari, 2024; Centro Studi e Ricerche IDOS, 2024).

Il quarto strumento riconosce che le politiche abitative universali – pur necessarie – non sono sufficienti per raggiungere le fasce di vulnerabilità che i meccanismi ordinari sistematicamente escludono. Tre interventi specifici appaiono prioritari. Per le donne migranti in regime di convivenza lavorativa, è necessario riconoscere il *live-in caregiving* come condizione di dipendenza abitativa strutturale e prevedere percorsi di uscita assistita – housing di transizione, priorità nell'accesso all'ERP, sostegni all'affitto – che non rendano il cambiamento di lavoro equivalente alla perdita della casa. Per le donne migranti in uscita da situazioni di violenza domestica, va costruita un'integrazione sistematica tra i percorsi delle case rifugio e l'accesso ai servizi abitativi, rimuovendo i requisiti documentali che oggi rendono l'ingresso nelle strutture di accoglienza condizionato alla regolarità del permesso. Per le seconde generazioni, il riconoscimento dell'assenza di patrimonio ereditato come fattore di svantaggio strutturale – e non come scelta individuale – dovrebbe tradursi in criteri espliciti di priorità nell'accesso alle politiche per la prima casa, sia nell'ERP sia negli strumenti di sostegno alla locazione privata.

Il quinto strumento è il più politicamente controverso ma non per questo meno urgente: la regolamentazione del mercato degli affitti brevi come condizione necessaria per il ripristino di un'offerta residenziale accessibile nelle città a più alta pressione abitativa. L'esperienza di Barcellona – che ha annunciato il blocco totale delle nuove licenze turistiche entro il 2028 – e di New York – che ha imposto limiti severi agli affitti brevi recuperando migliaia di alloggi al mercato residenziale – dimostra che la regolazione è tecnicamente fattibile e produce effetti misurabili sull'offerta e sui prezzi. In Italia, il nodo è legislativo: i Sindaci non hanno attualmente poteri urbanistici sufficienti per limitare la conversione degli immobili residenziali al circuito turistico. Una legge nazionale che conferisca ai Comuni il potere di istituire zone di saturazione, di imporre limiti ai giorni di affitto annui per gli *host* non professionali, e di vietare nuove licenze nei centri storici

sarebbe la risposta più diretta alla pressione che la turisticazione esercita sul mercato locativo. Il disegno regolativo dovrebbe distinguere chiaramente tra il piccolo proprietario che affitta occasionalmente e il *multi-host* professionale – soggetto che gestisce decine di appartamenti – riservando gli strumenti più stringenti a quest'ultimo (Salerno *et al.*, 2025; Tortuga, 2023).

Questo capitolo si è aperto con un paradosso: l'Italia è un Paese che dipende strutturalmente dalla presenza e dal lavoro dei suoi residenti stranieri – demograficamente, economicamente, fiscalmente – e che tuttavia continua a trattare il loro accesso alla casa come una questione secondaria, se non come un problema di ordine pubblico. I dati analizzati nelle sezioni precedenti non descrivono una disuguaglianza naturale, prodotta da differenze di capacità o di merito: descrivono una disuguaglianza fabbricata, prodotta da norme che escludono, da mercati che discriminano, da politiche che omettono. La differenza non è irrilevante: una disuguaglianza naturale si accetta o si attenua ai margini; una disuguaglianza fabbricata si smonta, pezzo per pezzo, con gli strumenti dell'azione politica.

La questione che questo volume – e questo capitolo conclusivo – pone non è dunque tecnica. Gli strumenti ci sono, sono noti, sono in parte già sperimentati con risultati documentati. La questione è politica: riguarda le priorità che una società decide di darsi, i soggetti che riconosce come degni di tutela, le disuguaglianze che sceglie di correggere e quelle che sceglie di lasciare operare. Continuare a non intervenire strutturalmente sulla questione abitativa migrante è una scelta politica, con conseguenze che redistribuisce in modo prevedibile i costi sociali della disuguaglianza sulle stesse popolazioni che già li sopportano in misura sproporzionata.

Il periodo 2015-2026 ha mostrato che la disuguaglianza abitativa migrante non si corregge con la crescita economica, non si attenua con il tempo, non si risolve con la buona volontà dei singoli attori. Si corregge con politiche deliberate, finanziate adeguatamente, costruite con la consapevolezza che la casa non è un asset finanziario tra gli altri: è l'infrastruttura materiale su cui si costruisce qualsiasi altra forma di appartenenza sociale. Finché questa consapevolezza non si traduce in scelte di governance coerenti e continuative, le disuguaglianze documentate in questo volume continueranno a riprodursi.

## *Conclusioni*

Questo volume ha preso le mosse da una domanda che l'introduzione aveva definito "difficile da eludere": perché, a più di vent'anni dall'avvio dei flussi migratori stabili documentati dai dati censuari, le disuguaglianze abitative tra popolazione autoctona e straniera non mostrano segnali significativi di riduzione? I capitoli successivi hanno costruito una risposta articolata in più livelli di analisi: normativo, di mercato, istituzionale, interazionale. Le conclusioni non replicano quella risposta – i capitoli l'hanno già fornita – ma ne interrogano il significato complessivo: cosa ci dice questa persistenza della disuguaglianza sulla struttura del sistema abitativo italiano? In che misura i concetti proposti in questo volume – asimmetria funzionale e cittadinanza abitativa stratificata – reggono al confronto con le evidenze empiriche raccolte? E quali domande restano aperte?

Il punto di partenza obbligato è l'evidenza quantitativa del Capitolo 3. I microdati del 14° e del 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni (Istat, 2001 e 2011), elaborati tramite il Laboratorio ADELE, hanno documentato uno svantaggio abitativo della popolazione straniera che attraversa tutti gli indicatori considerati: titolo di godimento, vetustà dello stock, metratura pro capite, sovraffollamento, dotazione di servizi. La distribuzione per titolo di godimento è specularmente opposta tra autoctoni e stranieri – il 76% dei primi risiede in proprietà, il 75,8% dei secondi in affitto – e non mostra una dinamica di convergenza significativa nel decennio. Il sovraffollamento grave, definito come densità superiore a un abitante per vano, colpisce il 6,5% della popolazione straniera contro lo 0,9% di quella italiana: un rapporto di 7:1 che rimane sostanzialmente stabile tra il 2001 e il 2011. Questi dati non erano disponibili nella letteratura italiana con questo livello di disaggregazione territoriale e per tipo di nucleo familiare: la loro costruzione è il primo contributo empirico originale del volume.

La persistenza dello svantaggio nel decennio osservato pone un problema teorico preciso, che il Capitolo 3 ha affrontato esplicitamente: la teoria classica dell'assimilazione abitativa prevede un miglioramento progressivo delle condizioni degli immigrati con l'allungamento del tempo di residenza, fino alla convergenza verso gli standard della popolazione autoctona (Warner, Srole, 1945; Gordon, 1964). I dati bolognesi falsificano questa previsione in modo netto. La comunità marocchina, presente a Bologna dalla fine degli anni Settanta e quindi con il radicamento più lungo tra le comunità straniere osservate, mostra nel 2011 indicatori abitativi peggiori di gruppi europei di insediamento molto più recente. L'analisi delle mappe censuarie mostra una concentrazione spaziale della popolazione straniera nelle zone a più basso valore immobiliare – Navile, San Donato – che non si riduce nel decennio, ma tende a consolidarsi lungo gli stessi assi periferici (Bergamaschi, Maggio, 2020; Bergamaschi, Montesano, Daconto, 2021).

Questo risultato è coerente con la letteratura sui paradossi di segregazione nel regime mediterraneo (Arbaci, 2019): in un sistema caratterizzato da bassa quota di edilizia sociale, alto tasso di proprietà e mercato locativo privato poco regolato, l'assenza di politiche esplicite di contrasto alla concentrazione non impedisce la produzione di esiti sistematici di marginalizzazione spaziale. Al contrario, la combinazione tra finanziarizzazione dell'abitare (Aalbers, 2016; Madden, Marcuse, 2016) e discriminazione strutturale di mercato produce una segregazione che non si misura nella scala del quartiere ma nella qualità dello stock a cui si accede, nella posizione nelle graduatorie ERP, nella tipologia di contratto disponibile. È questa – come Arbaci (2019; Maloutas, Fujita, 2012; Tammaru *et al.*, 2014) ha definito – una «micro-segregazione granulare» che i tradizionali indici di dissimilarità a scala urbana tendono a sottostimare, e che i dati censuari aggregati rendono visibile solo parzialmente.

Il concetto di asimmetria funzionale, proposto nel Capitolo 2 per descrivere la coesistenza strutturale tra un welfare abitativo progressivamente residualizzato e dispositivi di controllo della mobilità selettivamente efficienti, trova nelle evidenze empiriche dei capitoli successivi una verifica che va oltre la coerenza logica del modello. L'analisi comparativa delle leggi regionali sull'ERP (cfr. Capitolo 2) mostra come il *cluster* temporale di introduzione dei requisiti di residenza qualificata (2015-2019) corrisponda al momento in cui l'incidenza della popolazione straniera tra i richiedenti ERP supera stabilmente la soglia del 10% nelle principali regioni del Nord. Questo non è un nesso causale dimostrabile: è un'associazione temporale che la sociologia storica delle politiche sociali ha imparato a trattare come segnale analitico (Skocpol, 1995). Il meccanismo plausibile – la risposta politica alla visibilità della domanda migrante nel welfare – è quello teoriz-

zato da Boswell, Geddes (2011) come *policy gap*: la coesistenza deliberata tra retoriche inclusive e pratiche restrittive che concilia gli interessi di un elettorato ostile con le esigenze di un mercato del lavoro che beneficia di manodopera giuridicamente vulnerabile.

A Bologna, il divario tra domande ERP e assegnazioni alla componente straniera è documentato con precisione: i richiedenti di origine straniera costituiscono la maggioranza assoluta delle domande dal 2015, ma rimangono strutturalmente sottorappresentati nelle assegnazioni. Questa disuguaglianza non è attribuibile a requisiti di reddito o di nucleo familiare – la popolazione straniera richiedente soddisfa in media i criteri di bisogno meglio di quella autoctona – ma è prodotta dall’architettura dei punteggi, in cui i coefficienti per anzianità di residenza, per patrimonio immobiliare assente in Italia e per situazioni di morosità pregressa convergono a svantaggiare sistematicamente chi è arrivato più di recente o ha avuto traiettorie locative più discontinue. La Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali le formulazioni più esplicite di questo meccanismo – le sentenze nn. 44/2020, 9/2021, 145/2023, 67/2024 ne documentano la persistenza sotto forme rinominate – ma ha fatto ciò senza che un intervento legislativo organico modificasse l’architettura di fondo.

Il Capitolo 4 ha prodotto uno dei risultati analiticamente più originali del volume. La lettura comune dell’incremento della quota di nuclei stranieri proprietari tra il 2001 e il 2011 – interpretata come segnale di integrazione e convergenza verso il modello abitativo dominante – è empiricamente insostenibile senza considerare la qualità e la localizzazione dello stock a cui si è acceduto. L’analisi qualitativa degli immobili acquisiti dalla componente marocchina residente a Bologna nel ciclo espansivo del mercato 2000-2006 mostra uno schema ricorrente: immobili in edifici dei decenni ’50-’70, in zone periferiche a basso valore di mercato, con metrature compresse rispetto alle dimensioni del nucleo familiare, acquistati a prezzi che riflettevano lo stock residuale disponibile piuttosto che la scelta di localizzazione. Il sovraffollamento non si risolve con l’acquisto: persiste, e per alcuni indicatori si aggrava, perché la stessa risorse finanziarie che potevano essere impiegate per l’affitto di un immobile più grande vengono ora vincolate al rimborso del mutuo (Filandri, 2015; Filandri, Olagnero, 2016; Filandri, Struffolino, 2019).

Ne emerge la figura del proprietario precario che designa chi è formalmente incluso nel mercato proprietario ma strutturalmente posizionato in un segmento di quello stesso mercato che non offre le prerogative sociali che la norma proprietaria promette: la sicurezza del possesso è acquisita, ma la qualità abitativa resta compressa, la mobilità residenziale futura è ostacolata da un patrimonio difficilmente liquidabile senza perdita, e la tra-

smissione intergenerazionale di un vantaggio positivo rimane incerta (Ronald, 2008; Arundel, Lennartz, 2020). Il concetto ha una valenza analitica che va oltre il caso della popolazione migrante: intercetta una trasformazione più generale del rapporto tra proprietà e benessere nel regime abitativo italiano (Filandri, 2015), ma la rende visibile nella sua forma più acuta nella traiettoria dei nuclei migranti che hanno acquistato nel decennio della «ubriacatura immobiliare».

Le interviste agli agenti immobiliari condotte nel Capitolo 4 hanno prodotto un risultato che merita di essere formulato con precisione, perché va oltre ciò che la letteratura esistente aveva documentato per il caso italiano. Baldini e Federici (2011) avevano dimostrato sperimentalmente l'esistenza di una discriminazione etnica nel mercato locativo italiano attraverso un disegno di corrispondenza. Il contributo empirico di questo volume non replica quel disegno – e non ne condivide la logica di isolamento della variabile etnica – ma lo approfondisce sul piano dei meccanismi: le interviste mostrano non solo che la discriminazione avviene, ma come viene razionalizzata, istituzionalizzata e normalizzata dagli intermediari del mercato.

Gli agenti intervistati non negano la selezione per origine: la descrivono come indotta da una preferenza del proprietario, come risposta a una logica di minimizzazione del rischio, o come adeguamento a una norma di mercato che loro stessi percepiscono come ovvia. Questa razionalizzazione non è semplice ipocrisia: riflette la coesistenza operativa di *taste-based discrimination* (Becker, 1957) – il rifiuto fondato su pregiudizio indipendente da calcoli di rischio – e *statistical discrimination* (Phelps, 1972; Arrow, 1973) – l'uso dell'origine come proxy del rischio di insolvenza in assenza di informazioni individuali complete. Le due forme sono analiticamente distinte ma empiricamente indistinguibili nelle interviste: entrambe le razionalizzazioni coesistono nelle stesse sequenze di discorso, e la distinzione tra di esse è perlopiù ricostruita *ex post* dall'analista, non operata *in vivo* dall'agente. È questo ciò che Lukes, de Noronha e Finney (2019) hanno chiamato *slippery discrimination*: una discriminazione sfuggente che resiste alla documentazione proprio perché si struttura attraverso pratiche ordinarie, razionalizzazioni diffuse e meccanismi che sono tecnicamente neutrali ma producono effetti sistematicamente differenziali.

Un risultato trasversale ai capitoli empirici, che le conclusioni devono esplicitare, riguarda l'interazione tra i tre canali di produzione della disuguaglianza identificati nell'introduzione. Il canale economico – la segmentazione del mercato locativo, le pratiche di esclusione nel credito ipotecario, i costi del deposito cauzionale come barriera all'ingresso – opera su una popolazione che i dati censuari collocano strutturalmente in una posizione di svantaggio finanziario. Il canale amministrativo-istituzionale –

la residenza qualificata, la verifica del patrimonio ovunque ubicato, i criteri di punteggio nelle graduatorie ERP – opera su una popolazione che quel canale economico ha già espulso dal mercato locativo privato, escludendola anche dal sussidio pubblico. Il canale simbolico-discriminatorio – le pratiche di profilazione degli agenti immobiliari, gli stereotipi che circolano nelle reti informali dei proprietari – opera su chi tenta comunque di accedere al mercato, producendo un effetto di *gate-keeping* diffuso che non lascia tracce documentabili nelle singole transazioni ma è perfettamente visibile nell’aggregato.

La loro forza analitica risiede nell’interazione cumulativa, non nella somma. Un nucleo familiare straniero che dispone di reddito sufficiente per il mercato locativo privato incontra comunque il filtro della discriminazione statistica; se lo supera, si insedia nello *stock* residuale che il *filtering down* ha reso disponibile alle fasce a basso potere d’acquisto; se accede alla proprietà, lo fa in condizioni che riproducono la vulnerabilità invece di risolverla; se si rivolge all’ERP, i criteri di punteggio neutralizzano la priorità del bisogno. I tre canali non producono tre percorsi separati: producono una traiettoria unica, strutturalmente compressa, che le categorie della letteratura prese isolatamente – la sola discriminazione, o il solo vincolo economico, o la sola politica pubblica – non riescono a cogliere nella sua interezza. È questo il senso analitico della cittadinanza abitativa stratificata: non una metafora della vulnerabilità, ma un concetto che descrive la posizione strutturale prodotta dall’interazione tra questi meccanismi su soggetti che ne sperimentano simultaneamente l’effetto combinato.

Un lavoro che pretendesse di aver esaurito il campo sarebbe intellettualmente disonesto. Alcune dimensioni della vulnerabilità abitativa migrante rimangono parzialmente opache agli strumenti qui adottati, e il loro riconoscimento ha valore non solo come dichiarazione di modestia metodologica, ma come indicazione di un’agenda futura.

La condizione delle donne migranti in regime di convivenza lavorativa è la lacuna più urgente. Classificate nei dati censuari sotto “altro titolo di godimento” o “residenza presso il luogo di lavoro”, queste persone sperimentano una dipendenza abitativa totale dal rapporto di lavoro, priva di qualsiasi tutela abitativa, che i *dataset* ordinari sistematicamente non catturano (Boccagni, 2017; Fravega, 2022; Felder, Pattaroni, 2023). Il loro numero a Bologna non è ricostruibile con i dati censuari: la loro invisibilità statistica è essa stessa un dato sociologico, coerente con la tesi sull’avvertenza metodologica formulata nell’introduzione – la produzione statistica rivela le priorità dell’apparato governativo nei confronti dei fenomeni che decide di misurare (Desrosières, 2008). Un’analisi che tratti il genere come variabile analitica centrale – e non come sottocategoria della categoria

“stranieri” – è indispensabile per rendere visibile questa vulnerabilità specifica (Crenshaw, 1989; Cho, Crenshaw, McCall, 2013).

La trasmissione intergenerazionale del disagio abitativo è la seconda pista inesplorata. I meccanismi di *gatekeeping* documentati per la prima generazione – la discriminazione *taste-based* nel mercato locativo, la discriminazione statistica nella valutazione del rischio creditizio – colpiscono chi è percepito come straniero, indipendentemente dallo status giuridico formale. I figli delle famiglie marocchine che nel 2011 abitavano in alloggi sovraffollati della Bolognina, oggi adulti, accedono al mercato locativo con un cognome che i *gatekeepers* continuano a segnalare come oggetto di discriminazione (Ghekière, Verhaeghe, 2022; Auspurg, Schneck, Hinz, 2019). Se e come i meccanismi identificati per la prima generazione si trasformano o si riproducono per le seconde generazioni è una domanda cruciale sia sul piano conoscitivo sia su quello delle politiche (Portes, Zhou, 1993; Arbaci, 2019). Un disegno longitudinale basato su dati panel consentirebbe di misurare la mobilità abitativa effettiva nel tempo, superando il limite costitutivo delle fotografie censuarie decennali; un disegno comparativo sistematico tra contesti urbani italiani differenti consentirebbe di distinguere ciò che è specifico del caso bolognese – il mercato universitario, la pressione Airbnb, la composizione per nazionalità – da ciò che rimanda a logiche strutturali del regime abitativo italiano più generali (Daconto, Montesano, 2024; Benassi, Consolazio, Russo, 2023).

Il principio è quello già sancito dalla Corte Costituzionale: i criteri di accesso all'ERP devono essere fondati esclusivamente sullo stato di bisogno (Corte Cost., sentt. nn. 44/2020, 9/2021). La sua traduzione pratica richiede che la definizione dei Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) in materia abitativa – prevista dalla riforma del Titolo V del 2001 ma mai attuata – vincoli le Regioni a standard uniformi, impedendo che la “geografia dei diritti a macchia di leopardo” documentata nel Capitolo 2 si riproduca sotto forme normative nuove. Il contrasto alla discriminazione nel mercato locativo richiede, come la letteratura internazionale ha ampiamente mostrato (Yinger, 1986; Auspurg, Schneck, Hinz, 2019; Ghekière, Verhaeghe, 2022), un *enforcement* sistematico attraverso procedure di *testing* e *audit*, non la sola enunciazione normativa: la sentenza del Tribunale di Bologna n. 1902/2025, che ha dichiarato discriminatorio il requisito dell'attività lavorativa in corso per i cittadini non comunitari nell'accesso a un alloggio ERP, è un precedente rilevante, ma rimane un intervento giudiziario su un caso singolo in assenza di una riforma strutturale. Le agenzie sociali per la locazione, recentemente sistematizzate come strumento di intermediazione istituzionale (Festa, Marchigiani, 2026), rappresentano un'alternativa operativa alla sola enunciazione normativa, agendo sul deficit

di capitale relazionale e reputazionale che penalizza i profili marginalizzati. Come sintetizzato da Bona, Mitterhofer, Mair (2024), il nodo non risiede nella “formazione” degli inquilini migranti ma nelle barriere erette dai locatori – una conclusione coerente con la tesi dell’asimmetria funzionale proposta in questo volume.

Più in profondità, questo volume suggerisce che trattare la casa come *wobbly pillar* del welfare state (Torgersen, 1987; Malpass, 2008) non significa semplicemente che il pilastro è instabile: significa che la sua instabilità è distribuita in modo asimmetrico, colpendo in misura sproporzionata chi ha meno risorse per compensarla con strategie private. Nel regime abitativo italiano, caratterizzato da alto tasso di proprietà, welfare pubblico residuale e mercato locativo deregolato (Kemeny, 1995; Arbaci, 2019), l’instabilità del pilastro si scarica sistematicamente sulle famiglie straniere in affitto – che sono anche quelle con la minore capacità contrattuale sul mercato e con i requisiti più frequentemente esclusi dall’accesso all’edilizia pubblica. L’XI Rapporto Urban@it (Caruso, Cellamare, Mattiucci, 2026) conferma che la crisi abitativa è oggi al centro dell’agenda delle politiche urbane italiane, richiedendo un ripensamento complessivo del sistema dell’abitare che interseca le dimensioni analizzate in questo volume. Riconoscere questa architettura come prodotto di scelte identificabili – normative, amministrative, di mercato – non trasforma automaticamente la ricerca sociologica in proposta politica. Ma la rende disponibile come base di ragionamento per chi quella proposta ha il mandato di costruire.



## Riferimenti bibliografici

- Aalbers M.B. (2011), *Place, Exclusion, and Mortgage Markets*, Wiley-Blackwell, Oxford.
- Aalbers M.B. (2016), *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, Routledge, London.
- Acolin A., Bostic R., Painter G. (2016), A field study of rental market discrimination across origins in France, «Journal of Urban Economics», 95, pp. 49-63.
- Agustoni A. (2017), “Discriminazione, segregazione e aggregazione”, in Alietti A. (a cura di), *Razzismi, discriminazioni e disuguaglianze. Analisi e ricerche sull'Italia contemporanea*, Mimesis, Milano.
- Agustoni A., Alietti A. (a cura di) (2011), *Migrazioni, politiche urbane e abitative: dalla dimensione europea alla dimensione locale*, Fondazione ISMU, Milano.
- Agustoni A., Alietti A. (a cura di) (2015), *Territori e pratiche di convivenza interetnica*, FrancoAngeli, Milano.
- Agustoni A., Alietti A., Cucca R. (2015), Neoliberalismo, migrazioni e segregazione spaziale. Politiche abitative e mix sociale nei casi europeo e italiano, «Sociologia urbana e rurale», 106, pp. 118-136.
- Ahmed A.M., Hammarstedt M. (2008), Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the internet, «Journal of Urban Economics», 64(2), pp. 362-372.
- Aigner D.J., Cain G.G. (1977), Statistical theories of discrimination in labor markets, «Industrial and Labor Relations Review», 30(2), pp. 175-187.
- Akoka K. (2024), Reversing the Gaze from Refugees to Labelers: For a Socio-history of Labeling, «Social Research: An International Quarterly», 91(2), pp. 459-489.
- Alietti A. (2011), “Migrazioni, politiche urbane e abitative: alcune riflessioni sulle società urbane”, in Agustoni A., Alietti A. (a cura di), *Migrazioni, politiche urbane e abitative: dalla dimensione europea alla dimensione locale*, Fondazione ISMU, Milano.
- Alietti A. (2015), “La lunga strada verso la società multiculturale. Riflessioni sulla convivenza interetnica in via Padova a Milano”, in Alietti A., Agustoni A. (a cura di), *Territori e pratiche di convivenza interetnica*, FrancoAngeli, Milano, pp. 15-36.

- Alietti A. (2017), *Razzismi, discriminazioni e disuguaglianze. Analisi e ricerche sull'Italia contemporanea*, Mimesis, Milano.
- Alietti A., Agustoni A. (a cura di) (2013), *Integrazione, casa e immigrazione. Esperienze e prospettive in Europa, Italia e Lombardia*, Fondazione ISMU, Milano.
- Alietti A., Padovan D. (2023), *Le grammatiche del razzismo. Un'introduzione teorica e un percorso di ricerca*, Edizioni Ca' Foscari, Venezia.
- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T., Padovani L. (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell, Oxford (UK).
- Allport G. (1954), *The Nature of Prejudice*, Addison Wesley, Cambridge (MA).
- Alonso W., Starr P. (a cura di) (1987), *The Politics of Numbers*, Russell Sage Foundation, New York.
- Ambrosini M. (2012), Separati in città. Le politiche locali di esclusione degli immigrati, «La rivista delle politiche sociali», 1, pp. 69-88.
- Ambrosini M. (2013), "We are against a multi-ethnic society": policies of exclusion at the urban level in Italy, «Ethnic and Racial Studies», 36(1), pp. 136-155.
- Ambrosini M. (2015), Chi tutela i diritti umani? Immigrati irregolari, diritto alla salute e azione delle ONG, «Rivista Italiana di Medicina Legale», 37, 2, pp. 563-574.
- Ambrosini M. (2020), L'immigrazione al tempo della pandemia: nuove difficoltà, scoperte impreviste, opportunità insperate, «Mondi Migranti», 14, 2, pp. 9-26.
- Amirault V., Guiraudon V. (2010), Discrimination in Comparative Perspective: Policies and Practices, «American Behavioral Scientist», 53(12), pp. 1691-1714.
- Anderson B. (2000), *Doing the Dirty Work? The Global Politics of Domestic Labour*, Zed Books, London.
- Angelucci A., Ince-Beqo G., De Blasis F. (2025), Migrants' Participation and Migration Governance Amidst Hostility in Small Localities: An Italian Case Study, «Social Inclusion», 13.
- Antonelli F. (2015), Statistica pubblica e misurazione dell'integrazione dei migranti nella società italiana: alcune riflessioni sociologiche, «Democrazia e Sicurezza», 1, pp. 127-175.
- Arbaci S. (2007), Ethnic Segregation, Housing System and Welfare regimes, «European Journal of Housing Policy», 7, 4, pp. 401-433.
- Arbaci S. (2008), (Re)Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation, «Housing Studies», 23(4), pp. 589-613.
- Arbaci S. (2019), *Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*, Wiley-Blackwell, Hoboken (NJ).
- Arrow K.J. (1972), "Models of job discrimination", in Pascal A.H. (a cura di), *Racial Discrimination in Economic Life*, Heath, Lexington (MA), pp. 83-102.
- Arrow K.J. (1973), "The theory of discrimination", in Ashenfelter O., Rees A. (a cura di), *Discrimination in Labor Markets*, Princeton University Press, Princeton.
- Arundel R., Lennartz C. (2020), Housing market dualization: linking insider-outsider divides in employment and housing outcomes, «Housing Studies», 35(8), pp. 1390-1414.

- Auspurg K., Hinz T., Schmid L. (2017), Contexts and Conditions of Ethnic Discrimination: Evidence from a Field Experiment in a German Housing Market, «Journal of Housing Economics», 35, pp. 26-36.
- Auspurg K., Schneck A., Hinz T. (2019), Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets, «Journal of Ethnic and Migration Studies», 45(1), pp. 95-114.
- Autorità garante per l'infanzia e l'adolescenza – AGIA (2018), *L'inclusione e la partecipazione delle nuove generazioni di origine immigrata. Focus sulla condizione femminile*, AGIA, Roma.
- Avallone G. (2017), *Sfruttamento e resistenza. Migrazioni e agricoltura nell'Europa mediterranea*, Ombre Corte, Verona.
- Balbo M. (2015), *Migrazioni e piccoli comuni*, FrancoAngeli, Milano.
- Balchin P. (a cura di) (1996), *Housing Policy in Europe*, Routledge, London.
- Baldassarri D., Abascal M. (2017), Field Experiments Across the Social Sciences, «Annual Review of Sociology», 43, pp. 41-73.
- Baldi S., Cagiano de Azevedo R. (1999), *La popolazione italiana. Verso il 2000*, il Mulino, Bologna.
- Baldini M. (a cura di) (2009), *Le politiche sociali per la casa in Italia*, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Roma.
- Baldini M. (2010), *La casa degli italiani*, il Mulino, Bologna.
- Baldini M., Federici M. (2011), Ethnic discrimination in the Italian rental housing market, «Journal of Housing Economics», 20(1), pp. 1-14.
- Baldini M., Poggio T. (2014), The Italian housing system and the global financial crisis, «Journal of Housing and the Built Environment», 29(2), pp. 317-334.
- Banton M. (1967), *Race Relations*, Tavistock Publications, London.
- Barbagli M., Schmoll C. (2011), *La generazione dopo*, il Mulino, Bologna.
- Bazurli R., Campomori F. (2025), Collaborative governance in politicized times: the battle over asylum policies in Italian cities, «Policy and Society».
- Becker G.S. (1957), *The Economics of Discrimination*, University of Chicago Press, Chicago.
- Belmessous F. (2013), Du «seuil de tolérance» à la «mixité sociale»: répartition et mise à l'écart des immigrés dans l'agglomération lyonnaise (1970–2000), «Belgeo. Revue belge de géographie», 3.
- Benassi F., Bottai M., Giuliani G. (2009), “Migrazioni e processi di urbanizzazione in Italia. Spunti interpretativi in un'ottica biografica”, in Macchi Janica G. (a cura di), *Geografie del popolamento. Casi di studio, metodi e teorie*, Università degli Studi di Siena, Siena, pp. 71-78.
- Bengtsson A.H. (2013), *The Swedish Model. Conflict or Consensus?*, Friedrich Ebert Stiftung, Berlin.
- Bergamaschi M. (2012), Distribuzione territoriale e modelli insediativi della popolazione straniera a Bologna, «Sociologia Urbana e Rurale», 99, pp. 117-133.
- Bergamaschi M., Castrignano M., Maggio M. (a cura di) (2016), *La domanda di casa. Una lettura delle graduatorie comunali*, Comune di Bologna, Bologna.
- Bergamaschi M., Castrignano M., Maggio M. (a cura di) (2018), *La domanda di casa. Una lettura delle graduatorie comunali*, Comune di Bologna, Bologna.

- Bergamaschi M., Leonardi D. (2026), “L’abitare dei soggetti fragili”, in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell’abitare*, il Mulino, Bologna.
- Bergamaschi M., Lomonaco A. (2022), “Per un’analisi socio-spaziale del territorio. Un’introduzione”, in Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di), *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali*, FrancoAngeli, Milano, pp. 7-24.
- Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di) (2022), *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali*, FrancoAngeli, Milano.
- Bergamaschi M., Lomonaco A., Maggio M. (2022), “Diseguaglianze e discriminazioni nell’accesso alla casa della popolazione straniera”, in Barba B., Santaniello M.G. (a cura di), *Migrazioni. La chance della diversità*, Falsopiano, Alessandria, pp. 174-196.
- Bergamaschi M., Maggio M. (2019), Profili emergenti nell’accesso all’edilizia residenziale pubblica a Bologna, «Sociologia e Politiche Sociali», 22(3), pp. 193-216.
- Bergamaschi M., Maggio M. (2020), Residenza straniera e segregazione abitativa. La relazione tra distribuzione spaziale dei migranti e edilizia residenziale pubblica a Bologna, «Fuori Luogo», 8(2), pp. 11-21.
- Bergamaschi M., Montesano M.G. (2020), “Presenza straniera in città e spazi insediativi”, in Bergamaschi M., Castrignanò M., Pieretti G. (a cura di), *Bologna. Policentrismo urbano e processi sociali emergenti*, Rubbettino, Soveria Mannelli, pp. 35-50.
- Bergamaschi M., Piro V. (2018), Processi di territorializzazione e flussi migratori. Pensare le migrazioni in prospettiva territoriale, «Sociologia urbana e rurale», 117, pp. 7-18.
- Bertocchi G., Brunetti M., Zaiceva A. (2023), The Financial Decisions of Immigrant and Native Households: Evidence from Italy, «Italian Economic Journal», 9, pp. 117-174.
- Bialas U. (2025), Who is a minor? Age assessments of refugees in Germany and the classificatory multiplicity of the state, «Ethnic and Racial Studies», 48(4), pp. 740-762.
- Bialas U., Lukate J.M., Vertovec S. (2025), Contested categories in the context of international migration: introduction to the special issue, «Ethnic and Racial Studies», 48(4), pp. 695-717.
- Bilancia F. (2010), Brevi riflessioni sul diritto all’abitazione, «Istituzioni del Federalismo», 3-4, pp. 231-248.
- Biondi Dal Monte F. (2013), *Dai diritti sociali alla cittadinanza. La condizione giuridica dello straniero tra ordinamento italiano e prospettive sovranazionali*, Giappichelli, Torino.
- Blangiardo G.C. (a cura di) (2013), *L’immigrazione straniera in Lombardia. La dodicesima indagine regionale. Rapporto 2012*, Fondazione ISMU, Milano.
- Blangiardo G.C. (a cura di) (2008), *L’immigrazione straniera in Lombardia*, Fondazione ISMU, Milano.
- Blumer H. (1958), Race Prejudice as a Sense of Group Position, «Pacific Sociological Review», 1(1), pp. 3-7.

- Bobbio N. (1977), *Dalla struttura alla funzione. Nuovi studi di teoria del diritto*, Edizioni di Comunità, Milano.
- Boccagni P. (2017), *Migration and the Search for Home: Mapping Domestic Space in Migrants' Everyday Lives*, Palgrave Macmillan, New York.
- Boccagni P. (2023), "Chapter 1: Introduction: home and migration – setting the terms of belonging and place-making on the move", in Boccagni P. (a cura di), *Handbook on Home and Migration*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, pp. 2-18.
- Body-Gendrot S., Martiniello M. (a cura di) (2016), *Minorities in European Cities: The Dynamics of Social Integration and Social Exclusion at the Neighbourhood Level*, Springer, New York.
- Böhning W.R. (1984), *Studies in International Labour Migration*, Macmillan, London.
- Bolt G., Phillips D., Van Kempen R. (2010), Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: An International Perspective, «Housing Studies», 25(2), pp. 129-135.
- Bolzoni M., Gargiulo E., Manocchi M. (2015), The social consequences of the denied access to housing for refugees in urban settings: the case of Turin, Italy, «International Journal of Housing Policy», 15(4), pp. 400-417.
- Bona M., Mitterhofer J., Mair N. (2024), We Trained Perfect Tenants, We Should Have Trained Landlords: Migrants' Housing Pathways and Social Innovation in South Tyrol, Italy, «Politiche Sociali/Social Policies», 1, pp. 63-82.
- Bonaccorsi E., Felici R. (2008), *Il mercato del credito per gli immigrati*, Banca d'Italia, Roma.
- Bonilla-Silva E. (1997), Rethinking Racism: Toward a Structural Interpretation, «American Sociological Review», 62(3), pp. 465-480.
- Bonnet F., Lalé E., Safi M., Wasmer E. (2016), Better residential than ethnic discrimination! Reconciling audit and interview findings in the Parisian housing market, «Urban Studies», 53(13), pp. 2815-2833.
- Bonnet F., Pollard J. (2021), Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva, «Housing Studies», 36(9), pp. 1427-1445.
- Borrelli N., Mela A. (2017), Cibo e città. Un tema di ricerca per la sociologia spazialista, «Rassegna Italiana di Sociologia», 58, 3, pp. 637-660.
- Bosch M., Carnero M.A., Farré L. (2010), Information and Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment, «Regional Science and Urban Economics», 40(1), pp. 11-19.
- Bourdieu P. (1986), La force du droit, «Actes de la recherche en sciences sociales», 64(1), pp. 3-19.
- Bricocoli M., Cucca R. (2016), Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan, «Urban Studies», 53(1), pp. 77-91.
- Bricocoli M., Filandri M., Peverini M. (2026), "Casa, lavoro e redditi", in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare*, il Mulino, Bologna.
- Bronzini M. (2014), *Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia*, Carocci, Roma.

- Brovia C., Piro V. (2020), “Ghettos, camps and dormitories: Migrant workers’ living conditions in enclaves of industrial agriculture in Italy”, in Rye J.F., O’Reilly K. (a cura di), *International Labour Migration to Europe’s Rural Regions*, Routledge, London, pp. 52-69.
- Bullard R.D. (1993), The Threat of Environmental Racism, «Natural Resources & Environment», 7(3), pp. 23-26, 55-56.
- Cancellieri A. (2013), *Hotel House. Etnografia di un condominio multietnico*, Professionaldreamers, Trento.
- Caponio T. (2006), *Città italiane e immigrazione. Discorso pubblico e politiche a Milano, Bologna e Napoli*, il Mulino, Bologna.
- Caponio T., Borkert M. (a cura di) (2010), *The Local Dimension of Migration Policymaking*.
- Caponio T., Colombo A. (a cura di) (2005), *Migrazioni globali, integrazioni locali. Stranieri in Italia*, il Mulino, Bologna.
- Caponio T., Schiller M., Talleraas C. (2025), The Politics and Governance of Migration, «Governance», 38(4).
- Carlson L. (2017), *Comparative Discrimination Law: Historical and Theoretical Frameworks*, Brill Research Perspectives in Comparative Discrimination Law, 1, pp. 1-136.
- Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di) (2026), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell’abitare*, il Mulino, Bologna.
- Casadei T. (2022), “La questione migratoria e un diritto ‘incerto’: l’alloggio/l’abitare”, in Bombelli G., Chiesi V. (a cura di), *Persone, spazi e complessità. La “questione migratoria” tra filosofia e diritto*, Vita e Pensiero, Milano, pp. 123-150.
- Cascio M.L., Piro V. (2019), Ghetti e campi. La produzione istituzionale di marginalità abitativa nelle campagne siciliane, «Sociologia urbana e rurale», 117, pp. 135-154.
- Castel R. (2004), *L’insicurezza sociale. Che significa essere protetti?*, Einaudi, Torino.
- Cattedra R., Laino G. (1994), Espaces d’immigration et formes urbaines: considérations sur le cas de Naples, «Revue Européenne de Migrations Internationales», 10(2), pp. 175-185.
- Caudo G. (2007), Case di carta. La nuova questione abitativa, «Urbanistica», CXXXIV, pp. 97-101.
- Celata F., Coppola A. (2026), “Per un’economia politica della crisi abitativa in Italia”, in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell’abitare*, il Mulino, Bologna.
- Centro Studi e Ricerche IDOS (2025), *Dossier Statistico Immigrazione 2025*, IDOS, Roma.
- Cerutti E., Dagher J., Dell’Ariccia G. (2017), Housing finance and real-estate booms: A cross-country perspective, «Journal of Housing Economics», XXXVIII, pp. 1-13.
- Chiarella P. (2010), Il Diritto alla Casa: un bene per altri beni, «Tigor: rivista di scienze della comunicazione», II, 2, pp. 136-154.

- Chiodelli F., Beltramo M. (2025), *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb?* [Working paper/Report]
- Cho S., Crenshaw K.W., McCall L. (2013), Toward a Field of Intersectionality Studies: Theory, Applications, and Praxis, «Signs», 38(4), pp. 785-810.
- Città Metropolitana di Bologna e Comune di Bologna (2024), *Popolazione straniera di Bologna – le tendenze 2024*, Bologna.
- Civitarese Matteucci S. (2010), L'evoluzione della politica della casa in Italia, «Rivista. Trimestrale di Diritto Pubblico», 1, pp. 163-210.
- Clapham D. (2002), Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework, «Housing, Theory and Society», 19, 2, pp. 57-68.
- Clapham D. (2005), *The Meaning of Housing. A Pathways Approach*, Policy Press, Bristol.
- CNEL (2025), *Rapporto “Cittadini stranieri in Italia”*, CNEL, Roma.
- Cognetti F., Fregolent L. (2026), “Politiche abitative tra rigenerazione urbana e qualità dell’abitare”, in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell’abitare*, il Mulino, Bologna.
- Cohen S. (1972), *Folk Devils and Moral Panics. The Creation of the Mods and Rockers*, London, MacGibbon & Kee.
- Coin F. (a cura di) (2004), *Gli immigrati, il lavoro, la casa. Tra segregazione e mobilitazione*, FrancoAngeli, Milano.
- Coleman J. (1969), “Race Relations and Social Change”, in Katz I., Gurin P. (a cura di), *Race and the Social Sciences*, Basic Books, New York, pp. 274-284.
- Colini L., Pogliani L. (2026), “La crisi abitativa europea tra nuove strategie UE e declinazioni nazionali”, in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell’abitare*, il Mulino, Bologna.
- Consolazio D., Benassi D., Russo A.G. (2023), Ethnic residential segregation in the city of Milan at the interplay between social class, housing and labour market, «Urban Studies», 60(10), pp. 1853-1874.
- COSPE, Comune di Bologna (2024), *Terzo Rapporto dell’Osservatorio dello Sportello Antidiscriminazioni del Comune di Bologna*, Bologna.
- Costarelli I., Mugnano S. (2017), Un’analisi della condizione abitativa degli stranieri a Roma e Milano: micro-segregazione e periferizzazione, «Fuori Luogo», 2, pp. 71-89.
- Costarelli I., Maggio M. (2021), Il welfare abitativo italiano. Un’analisi delle normative regionali del decennio 2008-2018, «Rivista italiana di politiche pubbliche», 16(2), pp. 295-329.
- Coulter R. (2023), *Housing and Life Course Dynamics: Changing Lives, Places, and Inequalities*, Policy Press, Bristol.
- Coutin J., Musso J., Stanley J. (2025), Promoting performance in multilevel governance and delivery of homelessness services, «Public Administration Review», 85, pp. 1611-1624.
- Crawley H., Düvell F., Sigona N., McMahon S., Jones K. (2016), *Unpacking a rapidly changing scenario: migration flows, routes and trajectories across the Mediterranean*, University of Coventry (MEDMIG Project), Coventry.

- Crawley H., Skleparis D. (2018), Refugees, migrants, neither, both: categorical fetishism and the politics of bounding in Europe's 'migration crisis', «Journal of Ethnic and Migration Studies», 44, 1, pp. 48-64.
- Creaschi M., Tosi A. (2001), *Housing Policies in Italy*, IUT (International Union of Tenants), Stockholm.
- Crenshaw K. (1989), Demarginalizing the Intersection of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics, «University of Chicago Legal Forum», 1989, 1, pp. 139-167.
- Cunningham J., Light R. (2016), *Institutional Discrimination*, Wiley-Blackwell, Hoboken.
- Cutitta P. (2013), "L'accordo di integrazione come caso di discriminazione istituzionale in Italia", in Grasso M. (a cura di), *Razzismi, discriminazioni e confinamenti*, Ediesse, Roma, pp. 257-273.
- D'Auria B. (2025), *La "banda Robin Hood" contro Airbnb: riflesso del disagio abitativo in Italia*.
- Daconto L., Marelli C.M. (2015), Mixité sociale: discorsi, politiche, pratiche e processi di costruzione sociale. Un'analisi critica del dibattito francese, «Sociologia Urbana e Rurale», 108, pp. 19-33.
- Daconto L., Montesano M.G. (2024), Ethnic Residential Segregation: Evidence from Two Italian Functional Urban Areas, «Social Sciences», 13, 8, p. 416.
- Dal Lago A. (1999), *Non-persone: L'esclusione dei migranti in una società globale*, Feltrinelli, Milan.
- Daminato C., Kulic N. (2013), "Disuguaglianze e differenze nell'abitare", in Saraceno C., Sartor N., Sciortino G. (a cura di), *Immigrati e disuguali*, Il Mulino, Bologna, pp. 175-197.
- Davies J.S. (2009), The limits of joined-up government: towards a political analysis, «Public Administration», 87, 1, pp. 80-96.
- Davis M. (2022), *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, London, Verso Books.
- De Decker P., Verstraete J., Pannecoucke I., Owen R. (2018), "Private Renting in Social Provision: Social Rental Agencies in Western Europe", in Hegedüs J., Lux M., Horváth V. (a cura di), *Private Rental Housing in Transition Countries*, Palgrave Macmillan, London.
- De Genova N.P. (2002), Migrant "Illegality" and Deportability in Everyday Life, «Annual Review of Anthropology», 31, pp. 419-447.
- De Luca F., Giuliano G.A., Rosano A. (2025), *Il peso delle spese abitative sul rischio di povertà. Un'analisi dei percettori di RdC*, Inapp Paper n. 55, Roma.
- De Rudder V. (1995), "La ségrégation est-elle une discrimination dans l'espace? Éléments de réflexion sur les relations interethniques", in Gallissot R., Moulin B. (a cura di), *Les quartiers de la ségrégation. Tiers monde ou quart-monde?*, Karthala/Institut Maghreb-Europe, Paris, pp. 11-30.
- De Rudder V., Poiret C., Vourc'h F. (2000), *L'inégalité raciste. L'universalité républicaine à l'épreuve*, PUF, Paris.
- Desmond M. (2016), *Evicted: Poverty and Profit in the American City*, Crown Publishers, New York.

- Desrosières A. (2008), *Pour une sociologie historique de la quantification*, Presses des Mines, Paris.
- Di Pasquale E., Stuppini A., Tronchin C. (2017), *Immigrati e case popolari: i numeri contro i miti*. «Lavoce.info»
- Dill V., Jirjahn U., Tsertsvadze G. (2015), Residential segregation and immigrants' satisfaction with the neighborhood in Germany, «Social Science Quarterly», 96(2), pp. 354-368.
- Doherty J., Busch-Geertsema V., Karpuškienė V., Korhonen J., O'Sullivan E., Sahlin I., Petrillo A., Wagnanska J. (2008), Homelessness and Exclusion: Regulating public space in European Cities, «Surveillance & Society», 5, 3, pp. 290-314.
- Dollard J. (1937), *Caste and class in a southern town*, Yale University Press, New Haven.
- Dondi L. (2024), *La centralità dell'edilizia residenziale pubblica nelle politiche abitative*. Relazione al Convegno FEDERCASA, Napoli, 12 dicembre.
- Dotsey S., Ambrosini M. (2023), Migration, (il)legal status and housing precarity: Difficulties and coping strategies, «Journal of Urban Affairs», 47, pp. 1-20.
- Dovey K. (1985), "Home and Homelessness", in Altman I., Werner C.M. (a cura di), *Home Environments*, Plenum Press, New York, pp. 33-64.
- Dovidio J.F., Gaertner S.L. (1996), Affirmative action, unintentional racial biases, and intergroup relations, «Journal of Social Issues», 52, 4, pp. 51-75.
- Dovidio J.F., Gaertner S.L. (1998), "On the nature of contemporary prejudice: The causes, consequences, and challenges of aversive racism", in Eberhardt J., Fiske S.T. (a cura di), *Confronting racism: The problem and the response*, Sage, Newbury Park, CA, pp. 3-32.
- Druta O., Ronald R. (2018), Young adults' pathways into homeownership in Tokyo: Shifting practices and meanings, «Environment and Planning A: Economy and Space», 50, 5, pp. 1092-1108.
- Dupuis A., Thorns D.C. (1998), Home, Home Ownership and the Search for Ontological Security, «The Sociological Review», 46, 1, pp. 24-47.
- Edgar B., Meert H. (2006), *Fifth Review of Statistics on Homelessness in Europe*, FEANTSA, Brussels.
- Edgar B., Doherty J., Meert H. (2004), *2004 Review of Policies on Homelessness in Europe*, FEANTSA, Brussels.
- Ehrenreich B., Hochschild A.R. (a cura di) (2004), *Donne globali: tate, colf e badanti*, Feltrinelli, Milano.
- Einaudi L. (2007), *Le politiche dell'immigrazione in Italia dall'unità a oggi*, Roma-Bari, Laterza.
- El-Kayed N., Hamann U. (2018), Refugees' Access to Housing and Residency in German Cities: Internal Border Regimes and Their Local Variations, «Social Inclusion», 6, 1, pp. 135-146.
- Erisen C. (2012), The Mutual Construction of Statistics and Society, «Journal of Official Statistics», 28, 1, pp. 141-144.
- Escamilla García Á.A. (2025), The externalization of legal categories: how U.S. immigration law shapes Central American youth migrants' journeys through Mexico, «Ethnic and Racial Studies», 48, 4, pp. 906-926.

- Esping-Andersen G. (1990), *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Polity Press, Cambridge.
- Esping-Andersen G. (1999), *Social Foundations of Postindustrial Economies*, Oxford, Oxford University Press.
- Ewens M., Tomlin B., Wang L. (2014), Statistical Discrimination or Prejudice? A Large Sample Field Experiment, «The Review of Economics and Statistics», 96, 1, pp. 119-134.
- Farha L. (2017), *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*, ONU, Ginevra, A/HRC/34/51.
- Fassin D. (2011), *Humanitarian Reason: A Moral History of the Present*, University of California Press, Oakland, CA.
- FEANTSA (2024), *Homelessness in Europe: The State of Play*, Bruxelles.
- FEANTSA, Fondation Abbé Pierre (2023), *Eighth Overview of Housing Exclusion in Europe 2023*, FEANTSA / Fondation Abbé Pierre, Bruxelles / Paris.
- Federcasa (2024), *Osservatorio nazionale ERP – Anno 2023. Il sistema dell'ERP generatore di valore pubblico*, Roma, Federcasa.
- Federconsumatori (2024), *Uno su dodici. L'Italia in affitto breve. Indagine affitti brevi 2024*, Roma, Federconsumatori.
- Felder M., Pattaroni L. (2024), Subaltern housing policies: Accommodating migrant workers in wealthy Geneva, «European Urban and Regional Studies», 31, 4, pp. 360-374.
- Fernandez R., Aalbers M. (2016), Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism, «Competition & Change», 20, 2, pp. 71-88.
- Ferrera M. (1996), The “Southern Model” of Welfare in Social Europe, «Journal of European Social Policy», 6, 1, pp. 17-37.
- Festa D., Marchigiani E. (2026), Locazioni accessibili: politiche e agenzie sociali per l'affitto, in Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C. (a cura di), *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare*, Bologna, il Mulino.
- Filandri M. (2015), *Proprietari a tutti i costi*, Carocci, Roma.
- Filandri M. (2016), L'accesso al bene casa: instabilità lavorativa e disagio abitativo in Italia, «Sociologia del lavoro», 142, pp. 115-129.
- Filandri M., Autigna L.P. (2015), Disuguaglianze di accesso alla casa. Le politiche di housing sociale in Piemonte, «Rivista Italiana di Politiche Pubbliche», 3, pp. 339-364.
- Filandri M., Olagnero M. (2014), Housing Inequality and Social Class in Europe, «Housing Studies», 29, 7, pp. 977-993.
- Filandri M., Pauli G. (2018), La finanziarizzazione del bene casa: accesso al credito e disuguaglianze sociali, «Quaderni di Sociologia», 76, pp. 81-105.
- Filandri M., Semi G. (2018), Housing Inequality: The Need for a Shift in Public Policy Intervention, «Sociological Research Online», 23, 1.
- Filandri M., Struffolino E. (2019), Individual and household in-work poverty in Europe: understanding the role of labor market characteristics, «European Societies», 21, 1, pp. 130-157.

- Filandri M., Struffolino E. (2021), Povertà e ricchezza tra le famiglie di lavoratori in Italia: trent'anni di svantaggio cumulativo, «Sociologia del lavoro», 161, pp. 97-121.
- Fiore M. (2024), Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studentati privati a Bologna, «Sociologia urbana e rurale», 134, supplemento, pp. 121-143.
- Fiore M. (2025), “*More than a place to sleep*”. *L'abitare studentesco nell'epoca della finanziarizzazione: il caso di Bologna*, Tesi di dottorato, Alma Mater Studiorum Università di Bologna, XXXVII Ciclo.
- Fitzpatrick S., Pawson H. (2014), Ending Security of Tenure for Social Renters: Transitioning to ‘Ambulance Service’ Social Housing?, «Housing Studies», 29, 5, pp. 597-615.
- Fitzpatrick S., Stephens M. (2014), Welfare regimes, social values and homelessness: Comparing responses to marginalised groups in six European countries, «Housing Studies», 29, 2, pp. 215-234.
- Fondazione ISMU ETS (2025), *30° Rapporto sulle migrazioni 2024*, Milano.
- Fondazione Leone Moressa (2025), *Rapporto 2025 sull'economia dell'immigrazione*, Venezia.
- Forrest R., Kearns A. (2001), Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood, «Urban Studies», 38, 12, pp. 2125-2143.
- Fravega E. (2018), L'abitare migrante. Aspetti teorici e prospettive di ricerca, «Mondi Migranti», 1, pp. 199-223.
- Fravega E. (2022), *L'abitare migrante. Racconti di vita e percorsi abitativi di migranti in Italia*, Meltemi, Milano.
- Friedrichs J. (2019), “Do poor neighborhoods make their residents poorer? Context effects of poverty neighborhoods on residents”, in Polese M., Stren R. (a cura di), *The Social Sustainability of Cities. Vicissitudes of Planning in the Global South*, University of Toronto Press, Toronto, pp. 77-99.
- Gaertner S.L., Dovidio J.F. (1986), “The aversive form of racism”, in Dovidio J.F., Gaertner S.L. (a cura di), *Prejudice, discrimination, and racism*, Academic Press, Orlando, FL, pp. 61-89.
- Gaertner S.L., Dovidio J.F., Banker B., Rust M., Nier J., Mottola G., Ward C. (1997), “Does racism necessarily mean anti-blackness? Aversive racism and prowhiteness”, in Fine M., Powell L., Weis L., Wong M. (a cura di), *Off white*, Routledge, London, pp. 167-178.
- Gale D. (2017), Planetary gentrification, by Loretta Lees, Hyun Bang Shin, and Ernesto Lopez-Morales, «Journal of Urban Affairs», 40, 1, pp. 1-2.
- Gargiulo E. (2014), Dall'inclusione programmata alla selezione degli immigrati: le visioni dell'integrazione nei documenti di programmazione del governo italiano, «Polis», 2, pp. 221-250.
- Gargiulo E. (2019), L'appartenenza negata: la residenza e i suoi significati, tra ambivalenze interpretative e conflitti politici, «Polis», 2, pp. 209-236.
- Gargiulo E. (2022), *(Senza) residenza: l'anagrafe tra selezione e controllo*. Eris edizioni.
- Gargiulo E., Mastandrea M. (2020), “La Cina è vicina”: il controllo della residenza tra Italia e Repubblica Popolare Cinese, «Sociologia Urbana e Rurale», 121, pp. 52-71.

- Gargiulo E., Morlicchio E., Tuorto D. (2024). *Prima agli italiani. Welfare, sciovinismo e risentimento*. il Mulino, Bologna
- Geddes A., Hadj-Abdou L., Brumat L. (2020), *Migration and Mobility in the European Union*, Red Globe Press (Macmillan Education), Londra.
- Ghekiere A., Verhaeghe P. (2022), How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies?, «Journal of Housing Economics», 55, p. 101820.
- Ghekiere A., Martiniello B., Verhaeghe P.P. (2023), Identifying rental discrimination on the Flemish housing market: an intersectional approach, «Ethnic and Racial Studies», 46, 12, pp. 2654-2676.
- Giansanti E., Lindberg A., Joormann M. (2022), The status of homelessness: Access to housing for asylum-seeking migrants as an instrument of migration control in Italy and Sweden, «Critical Social Policy», 42, 4, pp. 586-606.
- Giroud M. (2016), “Mixité, contrôle social et gentrification”, in Bacqué M.H., Charmes É. (a cura di), *Mixité sociale, et après?*, PUF-Vie des idées, Paris.
- Goldstone J. (2001), Towards a Fourth Generation of Revolutionary Theory, «Annual Review of Political Science», 4, pp. 139-187.
- Goodman S. W. (2010), Integration Requirements for Integration’s Sake? Identifying, Categorising and Comparing Civic Integration Policies, «Journal of Ethnic and Migration Studies», 36, 5, pp. 753-772.
- Gordon M.M. (1964), *Assimilation in American life. The role of race, religion, and national origins*, New York, Oxford University Press.
- Gray A. (2001), *Definitions of crowding and the effects of crowding on health*, Office of the Deputy Prime Minister, London.
- Graziano P., Vink M.P. (a cura di) (2008), *Europeanization. New Research Agendas*, London, Palgrave Macmillan.
- Grigsby W.G. (1963), *Housing Markets and Public Policy*, Philadelphia, University of Pennsylvania Press.
- Grotti R., Russell H., Maitre B., Gritti D. (2024), The Experience of Housing Discrimination and Housing Deprivation Across Social Groups in Ireland, «Social Indicators Research», 175, pp. 195-215.
- Guariso A. (2025), “Le discriminazioni nel lavoro e nel welfare e le “contromisure” della giurisprudenza”, in *Dossier Statistico Immigrazione 2025*, IDOS, Roma, pp. 231-237.
- Halbwachs M. (1970 [1938]). *Morphologie sociale*. Colin, Paris.
- Hall S. (1992), “The West and the Rest: Discourse and power”, in Hall S., Gieben B. (a cura di), *Formations of Modernity*, Polity Press.
- Hancock A.-M. (2007), Intersectionality as a Normative and Empirical Paradigm, «Politics & Gender», 3, 2, pp. 248-254.
- Harvey D. (2009), The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis, «International Journal of Urban and Regional Research», 2, pp. 101-131.
- Heckmann F., Schnapper D., Mahnig H. (2003), *The integration of immigrants in European societies: national differences and trends of convergence*, Stuttgart, Lucius & Lucius.
- Hirsch A.R. (2021), *Making the Second Ghetto. Race and Housing in Chicago, 1940-1960*, University of Chicago Press, Chicago. [1983, Ed. orig].

- Hoekstra J. (2020), Comparing Local Instead of National Housing Regimes? Towards International Comparative Housing Research 2.0, «Critical Housing Analysis», 7, 1, pp. 74-85.
- Holston J. (2008), *Insurgent Citizenship. Disjunctions of Democracy and Modernity in Brazil*, Princeton, Princeton University Press.
- Hooghe L., Marks G. (2001), *Multi-Level Governance and European Integration*, Lanham, Rowman & Littlefield.
- Horgan M. (2020), Housing Stigmatization: A General Theory, «Social Inclusion», 8, 1, pp. 8-19.
- Housing Europe (2021), *The State of Housing in the EU 2021*, Housing Europe – The European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, Bruxelles.
- Hoyt H. (1939), *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, Federal Housing Administration, Washington, DC.
- Iovino G. (2021), Affitti turistici a breve termine nelle città d'arte. La “airificazione” di Napoli, «Bollettino della Associazione Italiana di Cartografia», 172, pp. 4-19.
- IRES Piemonte (2018), *Disagio abitativo (SISREG)*, Torino.
- IRPET (2024), *La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni*, Nota di lavoro 38/2024, Firenze.
- ISMU (2007), *Dodicesimo rapporto sulle migrazioni*, FrancoAngeli, Milano.
- Istat (2005), *Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari*, Istat, Roma
- Istat (2016), *Indagine sulle spese delle famiglie. Anno 2016*, Istat, Roma.
- Istat (2022), *Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa*, Istat, Roma.
- Istat (2024a), *La povertà in Italia. Anno 2023*, Roma, Istat.
- Istat (2024b), *Le spese per i consumi delle famiglie. Anno 2023*, Roma, Istat.
- Istat (2025a), *Cittadini non comunitari in Italia. Report 28 ottobre*, Istat, Roma.
- Istat (2025b), *Condizione economica, vita quotidiana e consumi delle famiglie*, Roma, Istat.
- Istat (2025c), *Condizioni di vita e reddito delle famiglie. Anni 2023-2024*, Roma, Istat.
- Joppke C. (2007), Beyond national models: Civic integration policies for immigrants in Western Europe, «West European Politics», 30, 1, pp. 1-22.
- Joppke C. (2017), Civic integration in Western Europe: three debates, «West European Politics», 40, 1, pp. 1-24.
- Kazepov Y. (2004), “Cities of Europe: Changing Contexts, Local Arrangements, and the Challenge to Urban Cohesion”, in Kazepov Y. (a cura di), *Cities of Europe*.
- Kazepov Y., Barberis E., Cucca R., Mocca E. (a cura di) (2022), *Handbook on Urban Social Policies. International Perspectives on Multilevel Governance and Local Welfare*, Cheltenham, Edward Elgar.
- Kemeny J. (1981), *The myth of home ownership: Private versus public choices in housing tenure*, London, Routledge.
- Kemeny J. (1995), *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, London, Routledge.

- Kemeny J. (2001), Comparative housing and welfare: Theorising the relationship, «Journal of Housing and the Built Environment», 16, 1, pp. 53-70.
- Kemeny J. (2013), *Housing and social theory*, Routledge, London. [Ed. orig. 1992].
- Kingdon J.W. (1984), *Agendas, Alternatives, and Public Policies*, Boston, Little, Brown.
- Lanzani A., Granata E. (2011), “Metamorfosi dell’abitare”, in Lanzani A., *In cammino nel paesaggio. Questioni di geografia e urbanistica*, Carocci, Roma, pp. 183-201.
- Lefebvre H. (1974), *La production de l’espace*, Éditions Anthropos, Paris.
- Lennartz C., Arundel R., Ronald R. (2016), Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis, «Population, Space and Place», 22, 8, pp. 823-835.
- Lennartz C., Ronald R. (2017), Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?, «Housing, Theory and Society», 34, 2, pp. 201-220.
- Lipsky M. (1980), *Street-level bureaucracy: dilemmas of the individual in public services*, New York, Russell Sage Foundation.
- Lockwood D. (1996), Civic Integration and Class Formation, «The British Journal of Sociology», 47, 3, pp. 531-550.
- Lomonaco A. (2022), “Precarietà abitativa e processi di filtering: la casa in affitto per la popolazione straniera in Italia”, in Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di), *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali*, FrancoAngeli, Milano, pp. 43-68.
- Lomonaco A., Chiaro G. (2022), Limiti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e questione abitativa post-Covid-19 in Italia, «Autonomie locali e servizi sociali», 2, pp. 273-289.
- Lomonaco A., Maggio M. (2022), “Living in a rental in Bologna between housing dynamics and migration trends”, in Bergamaschi M., Castrignanò M. (a cura di), *The multidimensional housing deprivation. Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future*, FrancoAngeli, Milano, pp. 106-120.
- Lowe S. (2004), *Housing Policy Analysis*, Basingstoke, Palgrave Macmillan.
- Lukes S., de Noronha N., Finney N. (2019), Slippery discrimination: a review of the drivers of migrant and minority housing disadvantage, «Journal of Ethnic and Migration Studies», 45, 17, pp. 3188-3206.
- Madden D. (2025), Beyond the limits of rentability: Revalorizing urban space in late neoliberalism, «Environment and Planning F», 4, 3, pp. 374-391.
- Maggio M. (2022), “Eterogeneità e mix sociale. Riflessioni a partire da un caso studio”, in Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di), *Esplorare il territorio: linee di ricerca socio-spaziali*, FrancoAngeli, Milano, pp. 69-91.
- Maggio M. (2023), *La politica del social mix. Aspetti teorici e pratici*, Bologna, Bologna University Press.
- Maggio M., Lomonaco A. (2020), “Dinamiche abitative e implicazioni territoriali”, in Bergamaschi M. (a cura di), *Bologna. Policentrismo urbano e processi sociali emergenti*, Rubbettino, Soveria Mannelli, pp. 51-63.
- Maggio M., Lomonaco A. (2022), “From housing deprivation to housing policies. Distinctive elements in the territory”, in Bergamaschi M. (a cura di), *The*

- multidimensional housing deprivation. Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future*, FrancoAngeli, Milano, pp. 63-66.
- Malheiros J. (2002), Ethni-cities: residential patterns in the Northern European and Mediterranean metropolises—implications for policy design, «International Journal of Population Geography», 8, 2, pp. 107-134.
- Maloutas T., Fujita K. (a cura di) (2012), *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity*, Farnham, Ashgate.
- Malpass P. (2004), Fifty Years of British Housing Policy: Leaving or Leading the Welfare State?, «European Journal of Housing Policy», 4, 2, pp. 209-227.
- Malpass P. (2008), Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?, «Housing Studies», 23, 1, pp. 1-19.
- Marchetti C. (2024), *Uno più uno non fa due*, Firenze, Editpress.
- Marcuse P. (1985), Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City, «Washington University Journal of Urban and Contemporary Law», 28, pp. 195-240.
- Marcuse P. (1997), The enclave, the citadel, and the ghetto: What has changed in the post-Fordist US city, «Urban Affairs Review», 33, 2, pp. 228-264.
- Marcuse P., Connolly J., Novy J., Olivo I., Potter C., Steil J. (a cura di) (2009), *Searching for the Just City: Debates in Urban Theory and Practice*, London, Routledge.
- Marcuse P., Madden D. (2024), *In defense of housing: The politics of crisis*, London-New York, Verso Books.
- Marelli C.M. (2015), *Lo Spazio dei problemi: processi di spazializzazione dei problemi sociali: il caso di Scampia*, Tesi di dottorato.
- Margutti A., Rienzi F. (2020), *Immigrati e situazioni abitative a Bologna*, Bologna, CGIL/SUNIA.
- Marshall T.H. (1950), *Citizenship and Social Class*, Cambridge University Press, Cambridge
- Martini F. (2023), “L’abitare nello spazio, nel tempo e nelle traiettorie di vita delle persone straniere immigrate a Genova”, in Torre A.T. (a cura di), *Quarant’anni dopo. Genova e l’immigrazione straniera*, Genova University Press, Genova.
- Marzorati R., Nuvolati G. (2007), Quartieri etnici fra conflitti e city marketing, «Sociologia urbana e rurale», 83, pp. 1000-1024.
- Marzorati R., Sempredon M., Bonizzoni P. (2017), *Between Substitution, Complementarity and Delegation: the Role of the Third Sector in Migration Governance in Small-sized Towns in Italy*, Paper presentato alla Conferenza IMISCOE «Migration, Diversity and the City», Rotterdam, 28-30 giugno.
- Massey D.S., Denton N. A. (1993), *American Apartheid. Segregation and the Making of the Underclass*, Cambridge, MA, Harvard University Press.
- Maurin É. (2004), *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Paris, Éditions du Seuil.
- Mauss M., Beuchat H. (1976), Saggio sulle variazioni stagionali delle società esquimesi, in Durkheim É., Mauss M. (a cura di), *Sociologia e antropologia*, Roma, Newton Compton, pp. 141-234 (Ed. orig. 1906).
- Medda-Windischer R., Carlà A. (a cura di) (2015), *Migration and autonomous territories: the case of South Tyrol and Catalonia*, Amsterdam, Hoteli Publishing.

- Mela A. (2006), *Sociologia delle città*, Roma, Carocci.
- Membretti A., Quassoli F. (2016), Discriminare in tempo di crisi: la relazione tra immigrati e agenzie immobiliari a Milano e Pavia, «Mondi Migranti», 3, pp. 115-135.
- Menjívar C. (2023), State categories, bureaucracies of displacement, and possibilities from the margins, «American Sociological Review», 88, 1, pp. 1-23.
- Mennicken A., Salais R. (a cura di) (2022), *The New Politics of Numbers: Utopia, Evidence and Democracy*, London, Palgrave Macmillan.
- Minelli A.R. (2004), *La politica per la casa*, Bologna, il Mulino.
- Monticelli E. (2016), La giurisprudenza costituzionale italiana in materia di residenza qualificata e accesso al welfare regionale, «Osservatorio costituzionale», 1, pp. 1-16.
- Morello L., Olagnero M., Greganti K., Ponzo I., Sabatino S., Brossa I., Ingaramo L., Ingaramo G.T. (2015), “Le politiche abitative: il vocabolario di una svolta”, in Programma Housing della Compagnia di San Paolo (a cura di), *Tra innovazione e sperimentazione: i processi di progettazione del Programma Housing della Compagnia di San Paolo*, Viesti, Torino, pp. 7-14.
- Morris L. (2003), Managing contradiction: Civic stratification and migrants’ rights, «International migration review», 37, 1, pp. 74-100.
- Mugnano S. (2017), *Non solo housing. Qualità dell’abitare in Italia nel nuovo millennio*, Milano, FrancoAngeli.
- Mugnano S., Costarelli I. (2018), Residential patterns of immigrants: trends and transformations in Milan, «Mondi Migranti», 1, pp. 27-48.
- Murji K., Solomos J. (a cura di) (2005), *Racialization: Studies in theory and practice*, Oxford, Oxford University Press.
- Musterd S. (2005), Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes, and effects, «Journal of Urban Affairs», 27, 3, pp. 331-348.
- Musterd S., Marcińczak S., Van Ham M., Tammaru T. (2017), Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich, «Urban Geography», 38, 7, pp. 1062-1083.
- Musterd S., Ostendorf W. (a cura di) (2013), *Urban Segregation and the Welfare State: Inequality and Exclusion in Western Cities*, London, Routledge.
- Myers D., Baer W.C., Choi S.Y. (1996), The changing problem of overcrowded housing, «Journal of the American Planning Association», 62, 1, pp. 66-84.
- National Research Council (2004), *Measuring Racial Discrimination*. Citro C.F., Dabady M., Blank R.M. (a cura di), The National Academies Press, Washington, DC.
- Negri N. (2015), Prefazione, in Filandri M., *Proprietari a tutti i costi*, Roma, Carocci.
- Nuvolati G. (2018), Caratteri distintivi della sociologia urbana: per un’enciclopedia dei luoghi, «Sociologia urbana e rurale», 115, pp. 74-84.
- OECD (2018), *Working Together for Local Integration of Migrants and Refugees*, Paris, OECD Publishing.
- Olagnero M. (2018), Discorsi sull’abitare. Come e a chi parlano le nuove politiche abitative, «La Rivista delle politiche sociali», 4, pp. 25-43.

- Olagnero M., Ponzo I. (2010), *Mix abitativo e mix sociale: una difficile soluzione*, Paper presentato alla Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia, Napoli, 30 settembre-2 ottobre.
- Olcuire S., Esposito A., Mauriello M., Abbamonte F. (2024), Vicini di casa, non per caso, «Scienze del Territorio», 12, 1, pp. 75-87.
- Omi M., Winant H. (2014), *Racial Formation in the United States*, New York, Routledge.
- Palidda S. (a cura di) (2009), *Razzismo democratico. La persecuzione degli stranieri in Europa*, Milano, Agenzia X.
- Pallante F. (2018), Diritto alla casa. Il rovesciamento della Costituzione, «il Manifesto», 14 giugno, pp. 1-2.
- Palvarini P. (2010), *Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative*, Paper presentato alla Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia, Napoli, 29 settembre-1 ottobre.
- Paone S. (2022), Politiche per la casa e diseguaglianze abitative, «Autonomie locali e servizi sociali», 4.
- Paone S. (2024), Per una analitica del dominio razziale, «Studi culturali», 2.
- Park R.E., Burgess E.W. (a cura di) (1921), *Introduction to the Science of Sociology*, University of Chicago Press, Chicago.
- Park R.E., Burgess E.W., McKenzie R. (1925), *The City*, University of Chicago Press, Chicago.
- Pastore F., Ponzo I. (a cura di) (2016), *Inter-group relations and migrant integration in European cities: Changing neighbourhoods*, New York, NY, Springer International Publishing.
- Peach C. (1996), Good segregation, bad segregation, «Planning Perspectives», 11, 4, pp. 379-398.
- Peck J., Tickell A. (2002), Neoliberalizing Space, «Antipode», 34, 3, pp. 380-404.
- Petrillo A. (2018a), La crisi dell'abitare migrante in Italia. Una prospettiva storica. «Sociologia Urbana e Rurale», 117, pp. 19-37. DOI: 10.3280/SUR2018-117002.
- Petrillo A. (2018b), *La periferia nuova. Disuguaglianze spazi città*, Milano, FrancoAngeli.
- Petrillo A., Tosi A. (2013), Introduzione: migranti in città: scorci della situazione italiana, «Mondi migranti», 2, pp. 25-31.
- Pettigrew T.F., Meertens R.W. (1995), Subtle and blatant prejudice in Western Europe, «European Journal of Social Psychology», 25, 1, pp. 57-75.
- Pfirsch T., Semi G. (2016), La ségrégation dans les villes de l'Europe méditerranéenne, «Méditerranée», 127, pp. 5-13.
- Phelps E.S. (1972), The statistical theory of racism and sexism, «The American Economic Review», 62, 4, pp. 659-661.
- Pincus F.L. (1996), Discrimination comes in many forms: Individual, institutional, and structural, «American Behavioral Scientist», 40, 2, pp. 186-194.
- Piro V. (2021), *Migrant Farmworkers in 'Plastic Factories': Investigating Work-Life Struggles*, Cham, Springer Nature.
- Pirozzi N., Bonomi M. (2022), Governing differentiation and integration in the European Union: patterns, effectiveness and legitimacy, «The International Spectator», 57, 1, pp. 1-17.

- Pittau F. (2025), “Carenze tradizionali e prospettive innovative”, in *Dossier Statistico Immigrazione 2025*, IDOS, Roma, pp. 258-259.
- Pittini A. (2012), *Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends*, Bruxelles, CECODHAS European Social Housing Observatory.
- Pittini A., Ghekière L., Dijol J., Kiss I. (2015), *The State of Housing in the EU 2015*, Bruxelles, Housing Europe.
- Poggio T. (2006), Proprietà della casa, disuguaglianze sociali e vincoli del sistema abitativo, «La rivista delle politiche sociali», 3, pp. 27-40.
- Poggio T. (2009), “Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa”, in Brandolini A., Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*, il Mulino, Bologna, pp. 273-292.
- Poggio T. (2012), “The Housing Pillar of the Mediterranean Welfare Regime: Relations between Home Ownership and other Dimensions of Welfare in Italy”, in Ronald R., Elsinga M. (a cura di), *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*, Routledge, London, pp. 51-67.
- Poggio T. (2016), Una casa, tra disuguaglianze e solidarietà, «il Mulino», 3, pp. 477-484.
- Poggio T., Boreiko D. (2017), Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices and Some New Virtues?, «Critical Housing Analysis», 4, 1, pp. 112-123.
- Poggio T., Boreiko D. (2018), L'affitto sociale in Italia: criticità e prospettive, «Polis», 32, 1, pp. 45-76.
- Poggio T., Whitehead C. (2017), Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis, «Critical Housing Analysis», 4, 1, pp. 1-10.
- Ponzo I. (2015), StessoPiano: condividere diritti e spazi abitativi, «Territorio», 75, 4, pp. 63-69.
- Ponzo I. (2009a), “L'accesso degli immigrati alla casa: Disuguaglianze e percorsi”, in Brandolini A., Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*, il Mulino, Bologna, pp. 313-332.
- Ponzo I. (2009b), “L'acquisto di abitazioni da parte degli immigrati”, in Zincone G. (a cura di), *Immigrazione: segnali di integrazione. Scuola, sanità e casa*, il Mulino, Bologna, pp. 157-191.
- Ponzo I. (2009c), *La casa lontano da casa. Romeni e marocchini a confronto*, Roma, Carocci.
- Ponzo I. (2010a), *Il disagio abitativo degli immigrati: le risposte dell'housing sociale*, Torino, FIERI.
- Ponzo I. (2010b), *Immigrant integration policies and housing policies: the hidden links*, Torino, FIERI Research Report.
- Ponzo I. (2010c), L'immigrato proprietario, «il Mulino», 2, pp. 263-270.
- Portes A., Zhou M. (2014), “Segmented assimilation and its variants”, in Zhou M., Bankston III C.L. (a cura di), *The New Immigrant in American Society: Interdisciplinary Perspectives on the New Immigration*, Routledge, New York, pp. 109-130.
- Purcell M. (2003), Citizenship and the right to the global city: reimagining the capitalist world order, «International Journal of Urban and Regional Research», 27, 3, pp. 564-590.

- Ranci C. (2010), "Social vulnerability in Europe", in Ranci C. (a cura di), *Social Vulnerability in Europe: The New Configuration of Social Risks*, Palgrave Macmillan, London, pp. 3-24.
- Rolnik R. (2013), Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights, «International Journal of Urban and Regional Research», 37, 3, pp. 1058-1066.
- Rolnik R. (2020), "Housing under the Empire of Finance", in Aalbers M.B. (a cura di), *The Routledge Handbook of Financial Geography*, Routledge, London, pp. 189-207.
- Ronald R. (2008), *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*, New York, Springer.
- Ronald R., Elsinga M. (a cura di) (2012), *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*, London, Routledge.
- Sala Pala V. (2013), *Discriminations ethniques. Les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni*, Presses Universitaires de Rennes, Rennes
- Sanò G., Piro V. (2017), Abitare (ne) i luoghi di lavoro: il caso dei braccianti rumeni nelle serre della provincia di Ragusa, «Sociologia del lavoro», 146, 2, pp. 40-55.
- Santagati M., Colussi E. (a cura di) (2022), *Alunni con background migratorio in Italia. Famiglia, scuola, società*, Milano, Fondazione ISMU.
- Saraceno C., Sartor N., Sciortino G. (a cura di) (2013), *Stranieri e disuguali. Le disuguaglianze nei diritti e nelle condizioni di vita degli immigrati*, Bologna, il Mulino.
- Sassen S. (2014), *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*, Cambridge (MA), Harvard University Press.
- Saunders P. (2021), *A nation of home owners*, London, Routledge.
- Sayad A. (2002), *La doppia assenza. Dalle illusioni dell'emigrato alle sofferenze dell'immigrato*, Milano, Raffaello Cortina (Ed. orig. 1999).
- Scanlon K. (2015), *Social Housing in Europe*, Washington, DC, Policy Studies Organization.
- Scanlon K., Whitehead C., Arrigoitia M.F. (a cura di) (2014), *Social Housing in Europe*, Wiley, Oxford.
- Schnapper D. (1994), The debate on immigration and the crisis of national identity, «West European Politics», 17, 2, pp. 127-139.
- Scholten P.W. (2013), Agenda dynamics and the multi-level governance of intractable policy controversies: The case of migrant integration policies in the Netherlands, «Policy Sciences», 46, 3, pp. 217-236.
- Schön D.A., Rein M. (1994), *Frame Reflection: Toward the Resolution of Intractable Policy Controversies*, New York, Basic Books.
- Schuck P.H. (2000), Citizenship in federal systems, «The American Journal of Comparative Law», 48, 2, pp. 195-226.
- Scocco M., Zanier M.L. (2022), *Vulnerabilità e territorio: le sfide dell'abitare per i migranti*, Macerata, Università degli Studi di Macerata.
- Sears D.O. (1988), "Symbolic racism", in Katz P.A., Taylor D.A. (a cura di), *Eliminating Racism: Profiles in Controversy*, Springer, Boston, MA, pp. 53-84.
- Saetnan A.R., Lomell H.M., Hammer S. (a cura di) (2011), *The Mutual Construction of Statistics and Society*, Routledge, London.

- Semi G. (2015), *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*, Bologna, il Mulino.
- Shapiro T.M. (2004), *The Hidden Cost of Being African American: How Wealth Perpetuates Inequality*, Oxford, Oxford University Press.
- Shaw E.F. (1979), Agenda-setting and mass communication theory, «Gazette», 25, 2, pp. 96-105.
- Sheller M., Urry J. (2006), The new mobilities paradigm, «Environment and Planning A», 38, 2, pp. 207-226.
- Shkopi E., Marconi G. (2023), *Casa e abitare in Veneto per le persone con background migratorio*, Rapporto di ricerca, Venezia.
- Shon J.L.P.K., Scodellaro C. (2011), *Discrimination au logement et ségrégation ethno-raciale en France*, Paris, INED.
- Simon P. (2005), The measurement of racial discrimination: the policy use of statistics, «International Social Science Journal», 57, 183, pp. 9-25.
- Simon P., Kirszbaum T., Chafi M., Tissot S. (2001), *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*, Groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD), Paris.
- Singh G.K., Lee H. (2020), Marked disparities in life expectancy by education, poverty level, occupation, and housing tenure in the United States, 1997-2014, «International Journal of Maternal and Child Health and AIDS», 10, 1, pp. 7-22.
- Skobba K. (2023), Housing careers and housing pathways: conceptual evolution or confusion?, «Housing, Theory and Society», 40, 4, pp. 485-502.
- Skocpol T. (1995), *Protecting Soldiers and Mothers: The Political Origins of Social Policy in the United States*, Cambridge (MA), Harvard University Press.
- Soederberg S. (2020), *Urban Displacements: Governing Surplus and Survival in Global Capitalism*, London, Routledge.
- Soysal Y.N. (1994), *Limits of Citizenship: Migrants and Postnational Membership in Europe*, Chicago, University of Chicago Press.
- Spierenburg L., van Cranenburgh S., Cats O. (2024), Evolution of residential segregation patterns in the Netherlands between 2015 and 2020, «Cities», 150, 105038.
- Stone D.A. (1989), Causal stories and the formation of policy agendas, «Political Science Quarterly», 104, 2, pp. 281-300.
- Stone M.E. (2006), What is housing affordability? The case for the residual income approach, «Housing Policy Debate», 17, 1, pp. 151-184.
- Storato G., Della Puppa F., Sanò G. (2021), Fare casa nella città interstiziale, tra dinamiche attrattive e forze espulsive: condizioni abitare e strategie della vita quotidiana di richiedenti asilo e rifugiati senza dimora a Trento, «Sociologia urbana e rurale», 124, pp. 138-155.
- Taddei M. (2024), Gli affitti brevi stanno rovinando le città italiane?, «Pagella Politica», 16 luglio 2024.
- Taguieff P.A. (1999), *La forza del pregiudizio. Saggio sul razzismo e sull'antirazzismo*, Milano, Mondadori (Ed. orig. 1987).
- Tajfel H. (1999), *Gruppi umani e categorie sociali*, Bologna, il Mulino (Ed. orig. 1981).

- Tammaru T., Marcińczak S., Van Ham M., Musterd S. (a cura di) (2014), *Socio-economic segregation in European capital cities*, Abingdon, Routledge.
- Think-tank Tortuga (2023), *Airbnb e il mercato immobiliare italiano*.
- Tissot S. (2006), Logement social: une discrimination en douceur, «Plein droit», 68, 1, pp. 25-28.
- Torgersen U. (1987), Housing: the wobbly pillar under the welfare state, «Scandinavian Housing and Planning Research», 4, sup1, pp. 116-126.
- Tosi A. (1993), *Immigrati e senza casa: i problemi, i progetti, le politiche*, Milano, FrancoAngeli.
- Tosi A. (1994), *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*, Bologna, il Mulino.
- Tosi A. (2008), Questione sociale, questione urbana: dentro e fuori dai quartieri in crisi, «Territorio», 46, pp. 99-103.
- Tosi A. (2017), *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Milano, Mimesis.
- Tosics I., Tulumello S. (2021), “Between markets and social rights: Confused EU housing policies”, in Bachtler J., Berkowitz P., Hardy S., Muravska T. (a cura di), *EU Cohesion Policy and Spatial Governance*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, pp. 244-259.
- Tradardi S. (2004), “Casa e politiche abitative”, in Coin F. (a cura di), *Gli immigrati, il lavoro, la casa: tra segregazione e mobilitazione*, FrancoAngeli, Milano.
- Treves R. (1989), *Sociologia del diritto*, Einaudi, Torino.
- Ulcuse M., Bock B., Haartsen T. (2022), Immigration, spatial inequality and place attractiveness, «Population, Space and Place», 28.
- Van Gent W., Hochstenbach C., Uitermark J. (2018), Exclusion as urban policy: the Dutch ‘act on extraordinary measures for urban problems’, «Urban Studies», 55, 11, pp. 2337-2353.
- Van Weesep J., van Kempen R. (2021), “Low income and housing in the Dutch welfare state”, in *The New Housing Shortage*, Routledge, London, pp. 179-206.
- Verdugo G., Toma S. (2018), Can public housing decrease segregation? Lessons and challenges from non-European immigration in France, «Demography», 55, 5, pp. 1803-1828.
- Vinci I., Russell P. (a cura di) (2022), *Urban change and regional development at the margins of Europe: Evaluating the effects of the EU policy*, London, Routledge.
- Vitale T. (2009). *Politiche possibili. Abitare le città con i rom ei sinti*. Carocci, Roma.
- Vitale T. (2014). Segregazione spaziale e forme di riconoscimento. Delle piste percorribili. «Planum, the journal of urbanism», 1(28), pp. 40-43.
- Vitale T., Membretti A. (2013). Just another roll of the dice: A socially creative initiative to assure Roma housing in North Western Italy. «The International Handbook on Social Innovation», pp. 186-196.
- Vitale T.P., Cafora S., Faccini J.L. (2024), *Policies to decommmodify and revive the right to housing*, Center for Open Science.
- Wacquant L. (2008), *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality*, Cambridge, Polity.

- Wacquant L. (2020), *Punishing the Poor: The Neoliberal Government of Social Insecurity*, Durham, Duke University Press.
- Wacquant L.J. (1996), "Red belt, black belt: racial division, class inequality and the state in the French urban periphery and the American ghetto", in Mingione E. (a cura di), *Urban Poverty and the Underclass: A Reader*, Blackwell, Oxford, pp. 234-274.
- Wacquant L.J. (1997), Three pernicious premises in the study of the American ghetto, «*International Journal of Urban and Regional Research*», 21, 2, pp. 341-353.
- Wallerstein I. (1979), *The Capitalist World-Economy*, Cambridge, Cambridge University Press.
- Wallerstein I. (1983), *Historical Capitalism*, London, Verso.
- Wallerstein I. (2000), Where should sociologists be heading?, «*Contemporary Sociology*», 29, 2, pp. 306-308.
- Ware L. (2007), A comparative analysis of unconscious and institutional discrimination in the United States and Britain, «*Georgia Journal of International and Comparative Law*», 36, pp. 89-132.
- Warner L.W. (1936), American caste and class, «*American Journal of Sociology*», 42, 2, pp. 234-237.
- Warner L.W., Srole L. (1945), *The Social Systems of American Ethnic Groups*, New Haven, Yale University Press.
- Whelan C.T., Layte R., Maître B., Nolan B. (2001), Income, deprivation, and economic strain. An analysis of the European community household panel, «*European Sociological Review*», 17, 4, pp. 357-372.
- Whitehead C., Monk S., Scanlon K., Markkanen S., Tang C. (2012), *The private rented sector in the new century: a comparative approach*, Copenhagen, Boligøkonomisk Videncenter.
- Whitehead C., Scanlon K., Voigtländer M., Karlsson J., Blanc F., Rotolo M. (2023), *Financialization in 13 cities – an international comparative report*, London, LSE London/IW Koeln.
- Wiener A. (2014), *A Theory of Contestation*, Berlin-Heidelberg, Springer.
- Wilson W.J. (1987), *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass, and Public Policy*, Chicago, University of Chicago Press.
- Wimmer A. (2004), Does ethnicity matter? Everyday group formation in three Swiss immigrant neighbourhoods, «*Ethnic and Racial Studies*», 27, 1, pp. 1-36.
- Wolch J.R. (2014), "The shadow state: transformations in the voluntary sector", in Dear M., Wolch J.R. (a cura di), *The Power of Geography*, Routledge, London, pp. 197-221.
- Woolf S.H. (2006), The meaning of translational research and why it matters, «*JAMA*», 299(2), pp. 211-213.
- Yinger J. (1986), Measuring racial discrimination with fair housing audits: Caught in the act, «*The American Economic Review*», 76, 5, pp. 881-893.
- Zardo F. (2025), Following AENEAS' Route: Unpacking Two Decades of Migration-Related Measures in EU Development Funds, «*Journal of Immigrant & Refugee Studies*», 23, 1, pp. 16-33.

- Zincone G. (1991), Donne, cittadinanza, differenza, «il Mulino», 40, 5, pp. 778-788.
- Zincone G. (a cura di) (2001), *Secondo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Bologna, il Mulino.
- Zincone G. (2006), The making of policies: Immigration and immigrants in Italy, «Journal of Ethnic and Migration Studies», 32, 3, pp. 347-375.
- Zincone G. (a cura di) (2009), *Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa*, Bologna, il Mulino.
- Zincone G., Ponzio I. (2010), *Immigrati: servizi uguali o diversi?*, Roma, Carocci.

Questo   
**LIBRO**

 ti è piaciuto?

---

**Comunicaci il tuo giudizio su:**  
[www.francoangeli.it/opinione](http://www.francoangeli.it/opinione)



**VUOI RICEVERE GLI AGGIORNAMENTI  
SULLE NOSTRE NOVITÀ  
NELLE AREE CHE TI INTERESSANO?**



ISCRIVITI ALLE NOSTRE NEWSLETTER

SEGUICI SU:



**FrancoAngeli**

La passione per le conoscenze

# Vi aspettiamo su:

[www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it)

per scaricare (gratuitamente) i cataloghi delle nostre pubblicazioni

DIVISI PER ARGOMENTI E CENTINAIA DI VOCI: PER FACILITARE  
LE VOSTRE RICERCHE.



Management, finanza,  
marketing, operations, HR

Psicologia e psicoterapia:  
teorie e tecniche

Didattica, scienze  
della formazione

Economia,  
economia aziendale

Sociologia

Antropologia

Comunicazione e media

Medicina, sanità



Architettura, design,  
arte, territorio

Informatica, ingegneria  
Scienze

Filosofia, letteratura,  
linguistica, storia

Politica, diritto

Psicologia, benessere,  
autoaiuto

Efficacia personale

Politiche  
e servizi sociali



**FrancoAngeli**

La passione per le conoscenze



Il diritto all'abitare, pur formalmente riconosciuto dai principali trattati internazionali di tutela dei diritti umani, convive in Italia con disuguaglianze abitative persistenti che colpiscono in misura maggiore le persone con background migratorio. A fronte della progressiva stabilizzazione dei percorsi della popolazione di origine straniera, documentata dalle fonti statistiche, gli svantaggi abitativi associati alla migrazione mostrano una considerevole continuità temporale.

Questo volume si interroga sui meccanismi che producono tale persistenza. La tesi centrale è che tali criticità non costituiscono anomalie del sistema, né effetti collaterali di politiche altrimenti efficaci, ma sono forme di regolazione stratificate nel tempo che, pur presentandosi come universalistiche, generano effetti differenziali su gruppi collocati in posizioni giuridiche ed economiche diseguali. Requisiti quali la residenza protratta, la verifica del patrimonio immobiliare detenuto all'estero, l'accesso al credito, il background migratorio e altri criteri formalmente neutrali operano entro una struttura sociale già stratificata, rafforzandone le disuguaglianze.

Il volume identifica quattro meccanismi: economici (affordability e accessibilità al credito), discriminatori (di mercato e istituzionali), normativi (nell'accesso al welfare) e spaziali (segregazione e effetti di quartiere). Le disuguaglianze abitative costituiscono esiti strutturali di scelte istituzionali e di mercato identificabili, socialmente rilevanti e politicamente contendibili.

**Alice Lomonaco** è ricercatrice presso il Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'Economia dell'Università di Bologna. I suoi interessi di ricerca riguardano le disuguaglianze abitative, le politiche della casa e la popolazione straniera, le disuguaglianze territoriali con particolare attenzione alle aree interne e ai processi di rigenerazione, l'inclusione e i processi di invecchiamento. Ha curato, con Maurizio Bergamaschi, il volume *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali* (FrancoAngeli, 2022).

