

Città multietnica. Urbanistica e valutazione

Fabiana Forte, Carmelo M. Torre*

Abstract

La città della globalizzazione, va riducendo il suo patrimonio di beni pubblici e di beni relazionali, nonostante il flusso crescente di culture che caratterizza la città multietnica. L'Estimo ha messo a punto metodi e tecniche per rispondere agli obiettivi dell'urbanistica, prendendo atto della complessità del sistema urbano e dei valori extramercantili (come il valore sociale complesso). Rispetto allo scenario della città multietnica, nel contempo si configura una domanda di beni pubblici e privati del tutto nuova rispetto ai tradizionali fabbisogni. Vanno riconfigurate quindi alcune premesse all'analisi dei costi insediativi. La domanda insediativa infatti assume caratteri quantitativi e qualitativi differenti in una città multietnica e multiculturale. Ciò comporta nella stima dei costi lo studio dell'insediamento di attività non sovrapponibili fisicamente e socialmente e pone un problema di *equità*. Nella prima fase di territorializzazione delle comunità etniche ospiti – quella che attualmente vive il nostro paese – la domanda di beni e di servizi è soprattutto rivolta all'alloggio e a servizi di tipo culturale e sociale, che garantiscono il diritto alla comunicazione, alla socialità, alla religiosità.

Quanto costa insediare un abitante immigrato e la sua famiglia? Chi deve occuparsi degli extracomunitari? Cosa si può leggere nel mercato senza esplorare i sottomercati rappresentati dal cosiddetto "sommerso"?

Il presente contributo illustra una riflessione generale sul tema della territorialità del fenomeno multietnico (curata da F. Forte) e uno studio su Bari accompagnato da una riflessione finale sulle politiche di integrazione in atto (curata da C.M. Torre).

* Fabiana Forte afferisce al Dipartimento di Cultura del Progetto, Facoltà di Architettura, Seconda Università degli Studi di Napoli. Carmelo Torre dipende dal Dipartimento di Architettura e Urbanistica, Politecnico di Bari.

Introduzione. La territorializzazione come aspetto dell'immigrazione

Il fenomeno dei flussi migratori verso l'Europa occidentale ha rappresentato per l'Italia uno dei fattori di maggiore cambiamento sociale dell'ultimo decennio. Il crollo dei paesi dell'Est, la posizione geografica dell'Italia vista come "Porta d'Oriente", o come punto di passaggio verso altri grandi paesi dell'Unione Europea (BeNeLux, Germania, Francia, Regno Unito) hanno fatto esplodere il fenomeno migratorio in un periodo relativamente breve rispetto a quelli relativi ad altri paesi avanzati, nei quali esso si è manifestato prima. Nel quotidiano, nell'immaginario collettivo, il termine "immigrato" si associa spesso a concetti quali criminalità, violenza, povertà, furto, spesso in maniera ingiustificata. A queste generalizzazioni e semplificazioni del processo, che non possono impedire la nascita e il consolidamento di città multietniche, si associano aspetti che invece sono degni di migliori attenzioni, da parte di studiosi di numerose discipline, che vanno dalla geografia all'economia, dall'urbanistica alla sociologia e, infine per quello che ci riguarda più da vicino, alle discipline estimative-valutative. Il fenomeno delle migrazioni modifica i contesti urbani, incidendo nell'economia urbana, riconfigurando la distribuzione delle attività, creandone di nuove e ridisegnando le geografie dei valori immobiliari, e infine, incidendo sui valori in senso più generale della città e del suo contesto socio-ambientale.

I flussi migratori che hanno interessato il nostro paese solo recentemente hanno indotto fenomeni di stanzialità. Uno dei processi più rilevanti della nascita di una nuova comunità etnica in un paese ospite è quello della territorializzazione. Questo fenomeno non incide in maniera evidente nella prima fase dell'insediamento di una nuova etnia. Questa fase è infatti caratterizzata dalla individuazione di alcuni punti di riferimento nei tessuti urbani, che vengono utilizzati per processi di turnover. I primi flussi migratori sono caratterizzati soprattutto da presenze temporanee, di coloro che passano una o più stagioni di lavoro

nel paese ospite, per poi tornare nel paese di origine o spostarsi in altri paesi ospiti dove si è già consolidata una presenza etnica.

In questa prima fase il turnover è continuo, e gli spazi urbani che vengono utilizzati servono al soddisfacimento di pochi bisogni, materiali e immateriali. Tra le necessità primarie è soprattutto la residenza, anche temporanea, a costituire il bisogno fondamentale. A questo proposito alcuni rapporti Censis e Caritas relativi ai primi anni novanta, cioè relativi al periodo di avvio dei fenomeni più rilevanti di migrazione verso il nostro paese, evidenziano che circa il 20 % delle residenze degli immigrati di condizioni di precarietà è costituito da baracche o roulotte, se non da veri e propri giacigli precari.

La stanzialità dell'alloggio diventa il punto nodale del fenomeno di inserimento di una comunità etnica in un paese ospite. Crosta *et alii* (2000) sottolineano che, nonostante la grande varietà delle condizioni in cui si trovano gli immigrati, a partire dagli "irregolari" fino a quelli ormai inseriti nel contesto ospitante, gran parte di essi subiscono situazioni di disagio abitativo, se non di "esclusione". Se gli immigrati che versano in condizioni di povertà frequentemente vivono in condizioni di *homelessness*, anche coloro che godono di situazioni migliori sono male alloggiati, in sistemazioni tendenzialmente peggiori o più costose di quelle accessibili ai residenti con analogo livello di reddito.

Altri contributi in letteratura evidenziano come un altro rilevante aspetto dell'integrazione sia riferibile alla costruzione di una maggiore offerta di servizi, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Percezione diffusa, anche se non motivata, è quella di una popolazione di immigrati che pesa sulla comunità ospite, caricandola di nuovi oneri. A fronte di ciò la scelta di realizzare servizi per gli immigrati diventa elemento di conflitto sociale. In realtà spesso il lavoro prodotto dagli immigrati nella società ospite è fonte di ricchezza, oggi nel nostro paese con gli immigrati regolarmente impiegati, in maniera analoga a quanto accaduto ieri con gli emigranti italiani nelle nazioni europee e in USA (Simon, 1989; Sassen, 1994).

A questo proposito uno studio effettuato dal Centro Europa Ricerche (2000) ha evidenziato come nei cinque principali paesi dell'Unione Europea il bilancio dell'immigrato tra onere finanziario erogato dall'immigrato stesso e dal suo datore di lavoro e servizi pubblici ricevuti sia negativo (tabella 1). Ciò significa che il carico fiscale dell'immigrato non prelude ad una ricaduta in termini di welfare. A riprova di ciò altri studi di letteratura che analizzano situazioni dove la migrazione è avvenuta in tempi precedenti evidenziano come, nel breve periodo, gli immigrati rappresentino una risorsa per il paese ospitante, poiché con il prelievo fiscale sul loro lavoro remunerano parte dei servizi offerti alla comunità autoctona.

Tabella 1. Bilancio del cittadino immigrato in parità di poteri di acquisto (migliaia di lire equivalenti 1999, fonte CER, 2000) nei cinque paesi Ue più importanti.

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Germani a</i>	<i>Spagna</i>	<i>Regno Unito</i>
Reddito Lordo	9.604	7.061	12.933	6.757	9.935
<i>Uscite (carico fiscale)</i>					
A carico del lavoratore (imp. dirette, indirette, contributi)	3.280	2.022	5.463	1.452	3.188
A carico del datore di lavoro (contributi)	3.293	1.640	2535	1.709	695
<i>Entrate (welfare erogato)</i>					
Sanità, istruzione, assistenza alla famiglia, disoccupazione, casa	2.202	5.200	5.219	2.523	3.362
Saldo entrate-uscite	-4.371	+1.538	-2.779	-639	-522

Ovviamente queste stime si riferiscono solo agli immigrati la cui posizione lavorativa è regolarizzata e quindi non forniscono una visione esaustiva del fenomeno.

Possono però a questo proposito essere fatte alcune considerazioni. Gli immigrati clandestini sono soggetti a fenomeni di devianza, ma contemporaneamente non usufruiscono di alcun servizio per le loro condizioni di clandestinità. Inoltre, le politi-

che dei paesi che tendono alla risoluzione di conflitti interetnici sono finalizzate al ridimensionamento dei fenomeni di devianza, spostando l'impegno di oneri da parte dell'amministrazione pubblica dalla erogazione di servizi di sicurezza, a quella di servizi di assistenza.

E' subito evidente come, più che per altre problematiche, un ragionamento limitato ad aspetti quantitativi non riesce a descrivere efficacemente da un punto di vista sociale il fenomeno migratorio. Infatti si intrecciano problemi:

- di equità (gli immigrati che lavorano regolarmente vengono sfruttati perché più di altri sono sottoposti a carico fiscale che non corrisponde ad un ritorno in termini di welfare)
- di cultura e socialità (gli immigrati non sono un fattore generatore di criminalità, ma è la criminalità organizzata ad avvantaggiarsi della presenza di clandestini)
- di modernità (una nazione dove l'integrazione è consolidata, sposta le medesime risorse quantitative su settori qualitativamente più apprezzabili, come evidenzia il passaggio del carico di bilancio dalla sicurezza all'assistenza).

In questo quadro è chiaro che la già tradizionalmente carente risposta alla domanda di servizi urbani per la popolazione ospitante non può che amplificarsi per la popolazione ospite, per la quale la disponibilità a spendere in opere di urbanizzazione specifiche è sicuramente minima.

Economia sommersa e immigrati

A questo aspetto va aggiunta la considerazione che la presenza di immigrati crea mercati sommersi, e di sottomercati. Uno dei sottomercati di particolare interesse, essendo legato alla residenzialità e al patrimonio immobiliare è quello dei fitti. Uno studio del Sunia (2000), effettuato su un campione di immigrati a scala nazionale ha evidenziato come l'indice di affollamento nelle abitazioni occupate da immigrati non residenti in alloggi o stanze messi a disposizione dai datori di lavoro, superi abbondantemente i due abitanti per stanza, contro un valore ritenuto

ottimale in urbanistica che è abbondantemente al di sotto di 1 (pari cioè a 0,75 abitanti per stanza).

Per il 42% del campione l'indice di affollamento supera i due abitanti/stanza (in media 4,6 abitanti in appartamenti di una/due stanze con affitto medio di 700.000 lire, riferite all'anno 2000), mentre per il 35% del campione l'indice di affollamento è pari a 1,7 abitanti/stanza (in media 3,4 abitanti in appartamenti di due stanze con un affitto medio di 600.000 lire (riferite all'anno 2000).

L'esistenza di situazioni extraeconomiche che caratterizzano fortemente questo sottomercato, è evidenziata dal fatto che il 37% del campione dichiara di non avere alcun contratto di fitto. La percentuale sale al 58% nelle regioni del sud.

La situazione non cambia se passiamo all'offerta di servizi. In città che non riescono a dotarsi degli standards minimi previsti dalla legislazione urbanistica (i ben noti e alquanto discussi 18 mq/ab), i parametri di legge già considerati obsoleti e non attuali, perché non rispondenti alle esigenze emergenti (dovute a nuovi bisogni in tema di ambiente e di benessere socio culturale) non rispondono certo ad una domanda crescente di differenziazione e nel contempo di integrazione.

In questo contesto, se si eccettuano i provvedimenti presi in alcune grandi città (prima fra tutte Torino), non mancano attività che nascono all'interno delle stesse comunità di immigrati, nelle quali si crea una imprenditoria che svolge una attività di servizio privato in settori dove le differenze rappresentano bisogni "non negoziabili" con la comunità ospitante (dai posti telefonici, alle "macellerie islamiche", ai distributori di riviste e giornali delle nazioni di origine, agli spedizionieri). L'alternativa che la società ospitante è in grado di offrire in assenza di una risposta delle amministrazioni locali si riduce al volontariato e al terzo settore.

Studi riferiti a realtà urbane diverse e diffuse nel paese, confermano drammaticamente la estrema ricorrenza delle situazioni sopra richiamate (Granata e Novak, 1999; Kohff, 1998; Palidda, 1998; Selicato et al., 2002; Tosi, 2000; Zanfrini, 1998).

Il caso di studio: Bari

Secondo Sassen (1994), i fenomeni di globalizzazione dei mercati hanno causato nella economia delle aree metropolitane l'incrementarsi della divergenza tra economia formale e economia informale, spingendo la prima verso livelli di domanda e di offerta di servizi e beni di maggior valore e spingendo la seconda verso la creazione di sottomercati di beni e servizi a basso profitto accessibili alle fasce più povere. Si è creato un mercato del lavoro a basso reddito, che funge da supporto alla produzione di servizi e beni per la fascia di popolazione ad alto reddito. Sempre secondo Sassen la mano d'opera di questo mercato è costituita prevalentemente da minoranze etniche. Questo fenomeno è riscontrabile anche nelle città che pur non essendo ancora classificabili come nodi della rete economica globale, sono interessate da fenomeni di migrazione che tendono alla stanzialità e all'insediamento, e quindi interessano settori dell'economia informale riferibili al soddisfacimento di bisogni primari (quali la casa, le comunicazioni, il lavoro) che risaltano per l'assenza di altri settori ancora non creatisi per l'assenza di fenomeni di globalizzazione spinta. Nel bacino Mediterraneo le città costiere del sud europa costituiscono il riferimento e i cancelli di ingresso al mondo occidentale, anche quando non rappresentano vere e proprie realtà metropolitane.

Risulta quindi interessante esplorare la situazione di Bari, città fortemente interessata dai flussi migratori, provenienti soprattutto dall'Est.

I processi che riguardano questa città in sé presentano alcuni caratteri di specificità, dovuti essenzialmente al mancato carattere di metropoli della città stessa, riscontrabile nella limitata dimensione demografica, e nel forte impatto che le migrazioni dall'est hanno avuto nell'area, in particolare da Albania e Macedonia.

La città ospita studenti universitari in misura di quasi un ottavo della popolazione (Circa 40000 dei 75000 studenti iscritti ai due atenei cittadini, su 312000 abitanti), il cui fabbisogno di alloggi è coperto solo per circa il 5% dall'ente regionale preposto all'assistenza. E' ovvio che il mercato dei fitti diventa una

delle principali fonti di reddito per i cittadini residenti. Esso è caratterizzato dai seguenti prezzi: 120 euro mensili a posto letto e 550 euro nel complesso per appartamenti di 4 vani e 90-100 mq, 300 euro per appartamenti di due vani e 50-60 mq (come riportano i dati raccolti dalle associazioni studentesche e dall'Ente Diritto allo Studio).

Gli stranieri in questo mercato sono andati ad occupare una fascia posta più in basso rispetto a quella di riferimento per lavoratori pendolari e studenti. Nel tentativo di minimizzare i costi pro capite hanno incrementato il numero di affittuari per appartamento, fino a ridurre in alcuni casi a meno di 50 euro a persona il costo mensile del fitto, con indici da sovraffollamento estremo spesso in ambiti degradati al punto di non essere attrattivi per altri.

Non meno rilevanti sono poi le esigenze eluse derivanti da bisogni meno materiali, come la necessità di esercitare la propria professione religiosa, o di comunicare con i familiari nel paese di origine.

In una città che non risponde a necessità differenziate con l'introduzione di nuovi servizi è quindi anche nato il mercato privato e spesso informale di servizi offerti da immigrati da altri immigrati. Non sono infrequenti i servizi di telefonia, con cabine dotati di telefoni fissi o cellulari.

Si assiste in questo caso all'importazione nel nostro paese di modelli fruitivi tipici dei paesi di origine, nei quali l'offerta di servizi è a noleggio è una attività economica diffusa (Cuonzo e Torre, 2001), a fronte della mancata massificazione dei mezzi di comunicazione e della tecnologia dell'informazione.

Le difficoltà dell'indagine

Uno dei problemi maggiori di analisi condotte su argomenti come quello qui trattato è la necessità di dover utilizzare il metodo dell'indagine diretta per il reperimento delle informazioni relative ad un mercato che si configura come sommerso, integrato con sistemi di economia informale, in un contesto caratterizzato dalla scarsa disponibilità all'incontro, dalla diffidenza a

fornire informazioni, se non attraverso la mediazione di persone conosciute. Conseguentemente la raccolta di dati non rilevabili solo indirettamente e senza la possibilità di interrogare i diretti interessati, è un elemento forte delle difficoltà incontrate.

Si tratta di un campione di 22 alloggi in una area limitata, abitata da circa 20.000 abitanti, all'interno della quale gli immigrati costituiscono oltre il 10% della popolazione.

Ricordando che il dato ufficiale relativo alla presenza di immigrati residenti nella città si attesta a circa 5000 unità, il campione, rappresentativo delle condizioni di poco più di 150 persone (gli immigrati permanentemente residenti degli alloggi, oltre ad alcuni inquilini temporanei, che si alternano ad occupare posti letto disponibili), acquista di significatività.

Si tratta di tipologie di alloggi di metratura variabile tra i 60 e i 70 mq circa, di tre vani più servizi non in buone condizioni, posti in edifici di limitato numero di piani (mediamente quattro), spesso anche a piano terra, caratterizzati da elementi variabili di degrado, in nessun caso interessati da problemi strutturali, ma spesso con dotazioni impiantistiche estremamente obsolete, nelle quali gli immigrati vivono spesso, se non con le proprie famiglie, con connazionali.

Vanno evidenziati alcuni aspetti della residenzialità e della territorializzazione degli immigrati a Bari.

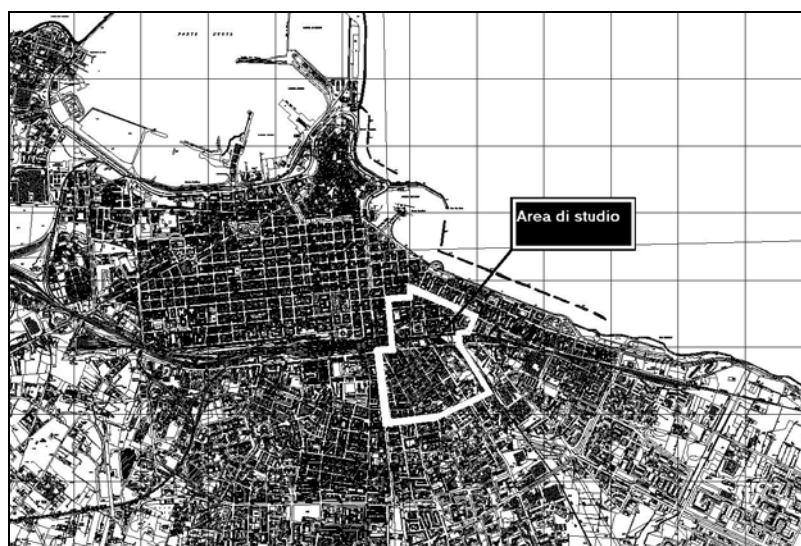
Il primo è relativo al fatto che la tipologia di attività lavorativa svolta condiziona lo status abitativo degli immigrati: alcuni di loro risiedono nello stesso alloggio dei datori di lavoro (situazione diffusa nella comunità cingalese, nell'ambito della quale i casi di immigrati che svolgono l'attività di collaboratori familiari sono molto numerosi).

Il secondo aspetto è relativo alla tendenza consolidata a spostarsi in case di vacanza, occupabili per 10-11 mesi l'anno, in periferia o in altri comuni. Ciò è dovuto oltre che alla ricerca di situazioni più convenienti, anche alla necessità di occupare alloggi solo per periodi stagionali, bisogno comune per tutti quegli immigrati che si spostano da una regione ad un'altra alla ricerca di lavoro (ad esempio tra Campania e Salento). Questo rende peculiare la situazione dell'area posta tra la sede del Politecnico di Bari, la linea ferroviaria e Piazza Madonnella, (Figura 1) dove la

concentrazione di immigrati, non casualmente, ha il carattere della stanzialità e della permanenza. Non a caso la presenza di edifici fatiscenti, mediamente risalenti a circa cinquanta anni fa, è rilevante in questa area, tipizzata come zona di completamento nel Piano Regolatore Generale del Comune di Bari del 1977.

La presenza di vincoli determinati dagli indici di edificabilità non consente in queste aree interessate dalla presenza di immigrati la sopraelevazione degli edifici. L'unica tipologia di intervento è quindi quella della ristrutturazione edilizia, che nella zona non è comunque frequente.

Figura 1. L'ambito di studio in posizione semicentrale nella città di Bari



Il fenomeno non sembra essere casuale, e si può leggere nel gap esistente tra mercato immobiliare “ufficiale” e mercato immobiliare sommerso. Infatti, operando una stima del valore aggiunto dalla trasformazione edilizia di queste aree, quest'ultima risulta conveniente in termini di incremento di valore dell'immobile che risulta superiore ai costi affrontati, se la differenza è effettuata tra valori di mercato al netto dei costi prima e dopo la trasformazione, è quella basata sui dati ufficiali rinvenienti

dalle compravendite. Se si considera però il valore di rendimento calcolato sui fitti reali, questo è talmente alto da fornire una motivazione evidente di non convenienza che spiega meglio la mancata trasformazione dell'area.

L'oggetto della stima

La stima si basa come già detto sul confronto tra il valore acquisito dall'alloggio a seguito di interventi di riqualificazione basato su dati derivanti da contratti e la rendita assicurata dall'alloggio individuata attraverso indagine diretta. Il valore della trasformazione stimato sulla differenza dei valori di mercato è quindi il seguente:

$$(V_n)/(1+r)^n - (V_o) - C/(1+r)^m$$

essendo V_n il valore di mercato di alloggi riqualificati,

C il costo della riqualificazione,

V_o il valore di mercato attuale dell'alloggio non riqualificato.

Con un saggio del 5%, un periodo di intervento di 2 anni, e un periodo di messa sul mercato di 2 anni, il valore a metro quadro degli alloggi si incrementa di circa 88 euro al netto dei costi di trasformazione. Questo incremento corrisponde ad un passaggio di valore da 710 €/mq a 1150 €/mq dopo 4 anni, con costi di trasformazione relativi a interventi pesanti, su tutta la dotazione impiantistica e su importanti opere di finitura.

Nell'ipotesi di costi di trasformazione non eccessivamente pesanti, invece, con un saggio del 5%, un periodo di intervento di 2 anni, e un periodo di messa sul mercato di 2 anni, il valore a metro quadro, al netto dei costi di intervento, si incrementa di circa 169 euro (sempre in corrispondenza di un passaggio di valore di mercato degli alloggi da 710 €/mq a 1150 €/mq).

E' stato considerato un costo medio di riqualificazione distinto per tipologie di intervento (variabile per alloggi della tipologia considerata da 110 €/mq per interventi leggeri a 200 €/mq per interventi pesanti).

Il valore aggiunto dalla trasformazione edilizia, risulta inferiore al valore ottenibile per capitalizzazione della rendita reale individuata dall'indagine diretta, pari a R_p/r . Il valore medio di mercato riferito all'unità di superficie degli alloggi nell'area (quindi non riferito al solo sottosegmento degli alloggi occupati da immigrati) è pari a 770 €/mq, in assoluto uno dei più bassi tra quelli riferibili ai differenti ambiti della città, a dimostrazione della generale condizione di bassa competitività dell'offerta residenziale dell'area.

Per quanto riguarda il campione la rendita rilevata, con fitti pari a quelli desunti dall'indagine e sopra richiamati, con una capitalizzazione ad un saggio del 5% determina in media un valore derivante dal rendimento dei fitti di 1360 €/mq.

Le tipologie abitative degli immigrati non sono mai di taglio eccessivamente elevato. Negli alloggi di taglio medio-piccolo considerati l'incidenza della ristrutturazione degli impianti e delle finiture indurrebbero ad una messa sul mercato in condizioni di non competitività. Ad esempio, con rendite di 300 euro al mese per alloggi di 50 mq, si ha infatti per capitalizzazione un valore a metro quadro di 1440 euro, ad un saggio del 5%. Con un saggio più elevato (8%) la trasformazione edilizia risulta ancora non conveniente.

Meglio quindi per i proprietari intercettare la domanda di residenza degli immigrati che consente una redditività senza dover intervenire e affrontare costi spesso proibitivi.

La presenza del mercato sommerso dei fitti crea quindi un ostacolo alle iniziative di riqualificazione dell'esistente.

Non può avviarle l'ente decisore pubblico, non avendo a disposizione le necessarie risorse finanziarie. Contestualmente non si avviano fruttuose azioni di concertazione con l'imprenditoria privata, che non ha convenienza ad operare, acquistando e riqualificando.

Ulteriori dilemmi pone l'eventualità dell'attuazione di una politica di riqualificazione. Se pure si verificassero condizioni utili al recupero del patrimonio edilizio dell'area, l'assenza del supporto sociale potrebbe comportare una "espulsione" degli attuali abitanti, che non troverebbero più una offerta a basso prezzo di alloggi. Questo rischio è un elemento tipico di accom-

pagnamento dei fenomeni di *gentrification* dei quartieri metropolitani, già visti in altri ambiti (Sandercock, 1997; Sassen, 1994).

Conclusioni. Buone pratiche e prospettive future

Il contributo qui illustrato tende ad evidenziare due differenti problematiche: la prima, relativa alle difficoltà di indagini su fenomeni immobiliari sommersi, di natura più tipicamente estimativa, che riemerge per l'ennesima volta in conseguenza dell'insorgere di nuovi fenomeni, e che stimola ad approfondire il tema delle fonti di informazione delle stime, considerando che la molteplicità delle situazioni riscontrabili invita a considerare volta per volta diversi riferimenti e a considerare utile l'impegno nell'indagine diretta, soprattutto per indagare segmenti di mercato limitati.

La seconda, maggiormente legata a fenomeni di politica economica territoriale che investe le comunità locali interessate da fenomeni di multietnia, riguarda il fatto che casi come quello qui illustrato induce a considerare in una nuova ottica la politica sociale degli alloggi.

Le difficoltà di effettuare analisi credibili, in ambiti che vanno dal mercato immobiliare al fabbisogno urbanistico fino alla domanda sociale, non aiuta a determinare linee programmatiche basate su un adeguato grado di certezza. Ciò a fronte di istanze rinvenienti dalla letteratura del *business ethics* e del *public management*, che evidenziano come le valutazioni anche legate al mercato immobiliare pongono questioni non eludibili di tipo etico, che influenzano i decisori. Noreen (1988), Rutledge e Karim (1999), ad esempio, espongono addirittura esempi di scelte riguardo alla convenienza di alcuni investimenti da parte di società finanziarie, nei quali viene messa in discussione la totale dipendenza della decisione presa da motivi di profitto.

A riprova di ciò la Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati (Zincone, 2000) nel Rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia evidenzia l'importanza dello sviluppo di azioni immobiliari sociali innovative rispetto al passato.

L'innovazione sul piano va quindi verso due direzioni. La prima riguarda l'avvio di strategie di riqualificazione urbana che permettano di eliminare situazioni di stagnazione come quelle descritte nel caso di studio, per le quali è necessario approfondire maggiore impegno nella determinazione delle stime delle rendite reali, oltre che alla ricerca dei valori di mercato, per i segmenti nei quali lo sfruttamento e la clandestinità favoriscono situazioni che nella storia dell'Estimo sono state alla base della promulgazione della "Legge per Napoli".

Questo discorso apre altre prospettive a lungo dibattute nella disciplina, perché, a fronte dell'emergere di problematiche diverse dal passato, rende nuovamente attuale il dibattito su fiscalità e difficoltà di catturare valori immobiliari realistici (Stanghellini e Stellin, 2002).

L'altra è relativa al riavvio di una politica sociale in nuove forme, per la quale va rivisto il problema delle priorità da ricercare, così come espresso da più parti e in più ambiti delle discipline sociali ed economiche. Si va dalla necessità di avvio di pratiche urbanistiche, basate su una individuazione dei bisogni di una comunità che è più complessa e multiculturale di quella che appare, attraverso l'uso di valutazioni integrate (Fusco Girard e Nijkamp, 1997), ad una revisione del sistema di determinazione delle priorità nella assegnazione delle residenze e dei servizi sociali, basato su graduatorie "a punteggi" spesso criticate (Carbonara, 1998) al recupero del patrimonio residenziale marginale attraverso convenzioni che graduino le facilitazioni al proprietario a seconda dei gradi di socialità contrattati, come avviene in Francia (Zincone, 2000).

Alcune buone pratiche possono fornire spunti per l'attuazione di nuove politiche. Il comune di Torino ha avviato per primo iniziative di integrazione ponendo al centro di alcuni programmi di riqualificazione urbana il tema dell'alloggio e dei servizi per minoranze etniche (famosi i casi di San Salvario e di Porta Palazzo).

A Firenze è stato proposto l'avvio del programma "Nuda Proprietà", finalizzato alla creazione di un circuito di abitazioni, sottratto alla libera contrattazione di un mercato sempre più inaccessibile, la cui nuda proprietà passerebbe dagli attuali pro-

prietari anziani ad un ambito di potenziali acquirenti prioritariamente costituiti da coppie giovani. Iniziative di tale genere potrebbero essere estese anche alle famiglie di immigrati.

Il comune di Lecce ha inserito nel suo programma Urban, tra le azioni di recupero del centro storico la riqualificazione di un edificio per localizzarvi la sede di "Lecce Accoglie", associazione del terzo settore che si occupa dell'inserimento e della ricerca dell'alloggio per gli immigrati. La tendenza è quella quindi di creare sinergie tra politica degli alloggi, la rivitalizzazione e la riqualificazione urbana per combattere degrado e abbandono con nuovi inserimenti.

In alcune realtà del nord il terzo settore è protagonista di proposte finalizzate al recupero di patrimonio immobiliare pubblico per il quale gli enti gestori non manifestano interesse o convenienza a intervenire.

La Fondazione San Carlo, ad esempio, ha ottenuto in affidamento per 16 anni da Comune di Milano e Istituto Autonomo Case Popolari nel 1999 circa 100 alloggi di piccole dimensioni (dei 3000 del patrimonio pubblico non utilizzati perché in condizioni di particolare degrado) per i quali gli enti non avevano convenienza a ristrutturare. La Fondazione ha avviato la riqualificazione di questi alloggi (monovano e bivano) e li ha affittati ad un canone pari al canone sociale incrementato delle quote necessarie per recuperare il costo di intervento. I fitti variano dai 150 euro per i monovani ai 250 per i bivani. Per avere una più netta percezione dell'importanza di un mercato sociale degli affitti, basti pensare che i dati elencati si riferiscono ad un'area - quella Milanese - che presenta un costo della vita decisamente più alto rispetto a quella di Bari, dove pure nel mercato privato per gli alloggi di metratura analoga il fitto è di circa 300 euro.

La stessa Prefettura di Bari, in occasione della applicazione della legge 40 del 6 Marzo 1998, normativa che prevede l'istituzione dei Consigli territoriali per gli immigrati e la redazione di rapporti periodici, ha diffuso una circolare in data 6/6/2001, con la quale, tra l'altro, invita i Comuni a utilizzare "le opportunità offerte loro dalla L.R. n. 54/84 e dalla L.n.179/92, in relazione alla possibilità di presentare progettualità abitative estensibili anche in favore degli immigrati (benché

la Regione abbia provveduto alla elaborazione di indirizzi-guida in materia)''.

I casi qui riportati inducono a pensare ad ulteriori iniziative, che tendano a far emergere il sommerso, la cui consistenza può essere tale da bloccare i processi di rivitalizzazione sopra richiamati, proprio in quegli ambiti urbani che necessitano tra l'altro maggiormente di interventi di riqualificazione.

Oltre ad un ovvio incremento dei controlli, vanno prese in considerazione iniziative che affianchino il controllo stesso, che, come già esposto, da solo rischierebbe addirittura di rendere ancora più difficile la ricerca dell'alloggio agli interlocutori deboli. Reti, scambio di conoscenza, azioni di solidarietà in contesti come quello della politica sociale degli alloggi non solo contribuiscono ad accrescere il capitale sociale, ma producono effetti leggibili anche in termini più tradizionalmente economici e monetari (Joiner, 2001).

Riferimenti bibliografici

Borjas G.J. (1994), "The Economics of Immigration", *Journal of Economic Literature*, 32:1667-1717.

Carbonara S. (1998), "Una ipotesi di applicazione di una analisi multicriteria alle modalità di assegnazione del bene casa", *Estimo e territorio* 7/8:13-18.

CER (2000), "L'economia delle migrazioni". Atti del Convegno *Migrazioni: Scenari per il XXI secolo*, Roma, 297-356.

Crosta P. Mariotto A. Tosi A. (2000) "Immigrati, territorio e politiche urbane. Il caso italiano". Atti del Convegno *Migrazioni: Scenari per il XXI secolo*, Roma, 1215-1294.

Cuonzo M., Torre C. M. (2001), "Le geografie della povertà nelle città globali", Atti del Convegno *Geografie e Ambienti*, Bari.

Fusco Girard L., Forte B. (2001), *Città sostenibile e sviluppo umano*, Franco Angeli, Milano.

Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, Franco Angeli, Milano.

Granata E., Novak C. (1999), "Immigrazione africana e territorio", in D.Cologna et al., *Africa a Milano*, Aim e Abitare Segesta, Milano, pp.125-191.

Koff H. (1998), "Esclusione contro isolamento:immigrati e abitazioni a Firenze e Tolosa", *I confini della città*, 2: 129-134.

Joiner R. (2001) Il rafforzamento della comunità e l'edilizia sociale a Glasgow. Il diritto di vivere con dignità, in L. Fusco Gi-

rard e B. Forte (a cura), *Città sostenibile e sviluppo umano*, Franco Angeli, Milano, pp. 276-286.

Noreen E (1988), "The economics of ethics: A new perspective on agency theory." *Accounting, Organizations and Society* 13: 359-370.

Palidda S. (1998), "Immigrati e città postindustriale-globale: esclusione, criminalizzazione e inserimento", *Urbanistica* 111:25-32.

Rutledge R.W. (1999), "The influence of self-interest and ethical considerations on managers' evaluation judgments", *Accounting, Organizations and Society* 24: 173-184.

Sandercock L. (1998), *Towards Cosmopolis. Planning the multicultural city*, John Wiley and sons, New York.

Sassen S. (1994), *Cities in a World Economy*, Sage, New York.
Selicato F, Torre C.M., Zito M.A. (2002), "Non luoghi e spazi per la multiculturalità nelle città di Adriatico", in M. Giovannini e Colistra D. (a cura), *Le città del mediterraneo. Alfabeti, Radici, Strategie*, Edizioni Kappa, Roma, pp.458-459.

Simon J.L. (1989), *The Economic Consequences of Migrations*. Blackwell, Oxford.

Stanghellini S., Stellin G., a cura (2002), *L'analisi del valore immobiliare nella prospettiva di un catasto dei valori. Urbanistica Dossier 43*, Inu edizioni, Roma.

Sunia (2000) *Indagine sulle condizioni abitative degli immigrati in Italia*. Sunia- Ancab- Legacoop.

Tosi A. (2000), "Casa e immigrazione", in G. Zincone (a cura), *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, Bologna, Il Mulino 317-354.

Zanfrini L. (1998), *Leggere le migrazioni*, Ismu e Franco Angeli, Milano.

Zincone G. (a cura), *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, Bologna, Il Mulino.