

## **Pari opportunità abitative per i nuovi canadesi** ***Indagine sulla discriminazione esistente nel mercato degli affitti a Toronto***

I proprietari di appartamenti in locazione impongono ai nuovi immigrati requisiti di affitto più rigidi? I nuovi immigrati che hanno figli incontrano maggiori difficoltà nel trovare un appartamento in affitto? I padroni di casa preferiscono affittare ai nuovi immigrati che hanno trovato un lavoro stabile (anche se scarsamente retribuito) rispetto a quelli che dispongono di somme equivalenti sotto forma di risparmi? Una persona con accento dell'Asia meridionale ha più difficoltà a trovare un appartamento in affitto rispetto a un'altra che ha un accento britannico? Cosa accade a una coppia proveniente dal Medio Oriente? Nel 2012 il Centro per le pari opportunità abitative (Centre for Equality Rights in Accommodation – CERA) ha condotto un'indagine telefonica relativa alla discriminazione esistente nel mercato degli affitti, cercando di rispondere a queste domande.

Il progetto *Pari opportunità abitative per i nuovi canadesi (Housing Equality for New Canadians)* si basa a sua volta sul progetto CERA del 2009 *Spiacente, ma è già affittato (Sorry, It's Rented)*, che dimostrò l'esistenza di una discriminazione, sia latente, sia esplicita, nel mercato degli affitti a Toronto. Questo follow-up dello studio precedente esamina le risposte che i proprietari di più di 1000 appartamenti sfitti nella città di Toronto hanno dato alle richieste dei nuovi immigrati, per comprendere meglio quali siano le discriminazioni nei confronti dei nuovi immigrati che cercano casa.

### **COME ABBIAMO FATTO?**

CERA ha creato quattro profili di nuovi immigrati elaborati in base a: quanto tempo era trascorso dal loro arrivo in Canada, la loro situazione patrimoniale (reddito da lavoro dipendente e risparmi o soltanto risparmi), la loro situazione familiare (con o senza figli). Questi profili teorici sono stati adottati da alcuni volontari che hanno parlato con accenti identificabili (Africa, Medio-Oriente, Asia del Sud, Estremo Oriente, Regno Unito e Australia) nei colloqui telefonici con i proprietari degli appartamenti. Le risposte dei padroni di casa alle richieste di affitto sono state documentate.

CERA ha scelto di effettuare un sondaggio telefonico per vari motivi. Per la maggior parte degli affittuari, il contatto telefonico è il primo approccio con il padrone di casa e quindi, in effetti, si tratta del primo filtro che incontrano. Difatti, una parte rilevante degli utenti CERA ha affermato di aver incontrato la discriminazione già in questa prima fase, vedendosi quindi preclusa ogni possibilità di visionare l'appartamento a cui erano interessati. Inoltre, CERA voleva elaborare una metodologia che potesse essere replicata anche dalle organizzazioni comunitarie che si trovano nelle varie parti del Canada. Un sondaggio telefonico, infine, è un'opzione a basso costo e accessibile per i ricercatori.

### **COSA ABBIAMO SCOPERTO?**

#### **Ogni anno, la discriminazione nel mercato degli affitti colpisce migliaia di nuovi immigrati a Toronto**

Il nostro studio ha rilevato che la discriminazione basata su violazioni del *Codice dei Diritti Umani (Human Rights Code)*, come può essere quella basata su razza/etnia, nazione d'origine, cittadinanza e situazione familiare è ampiamente diffusa. **Riteniamo che gli immigrati più recenti, in una percentuale compresa fra l'85% e il 92%, incontrino barriere significative per accedere al mercato degli affitti a causa della discriminazione.**

- Abbiamo scoperto che **quasi tutti** i potenziali padroni di casa hanno posto almeno una condizione aggiuntiva ai nuovi immigrati, senza la quale avrebbero negato loro la possibilità di affittare l'appartamento.
- Abbiamo anche scoperto che i gruppi di nuovi immigrati sono **svantaggiati in modo uguale** nella loro ricerca di un'abitazione. Anche se abbiamo riscontrato alcune differenze nelle richieste specifiche fatte dai padroni di casa in base alla provenienza dei nuovi immigrati, gli effetti di tali svantaggi si sono verificati allo stesso modo per tutti i gruppi. In altre parole, la discriminazione verso i nuovi arrivati è generalizzata, piuttosto che mirata.

- Abbiamo rilevato che una coppia senza figli che vive soltanto dei propri risparmi è quella alla quale, con ampio margine statistico, sarà richiesto di versare il deposito più cospicuo, pagare mensilità supplementari di affitto in anticipo e fornire un garante (senza alcun motivo commerciale plausibile).
- Abbiamo trovato che i richiedenti provenienti dall'Asia orientale e meridionale sono quelli a cui più spesso viene negata direttamente la possibilità di affittare l'appartamento.
- Un altro dato appurato è che i richiedenti con accento africano o medio-orientale sono quelli ai quali viene richiesto più spesso un garante (senza alcun motivo commerciale plausibile).
- I richiedenti con accento africano, medio-orientale e dell'Asia orientale e meridionale sono quelli ai quali viene chiesto più frequentemente di fornire una prova del loro reddito da lavoro dipendente, di avere *obbligatoriamente* un garante e sono anche quelli che vengono giudicati più spesso non idonei ad affittare l'appartamento rispetto agli immigrati dal Regno Unito o dall'Australia.

## La punta dell'iceberg?

Già di per se stessi, questi numeri sono preoccupanti. Già il nostro rapporto del 2009 intitolato *Spiacente, ma è già affittato (Sorry, It's Rented)* mostrava che questi dati possono rappresentare soltanto la punta dell'iceberg. Poiché questa indagine è stata effettuata per telefono, esamina soltanto il primo passo della ricerca di un appartamento in affitto e probabilmente porta a sottostimare la dimensione complessiva della discriminazione, perché non esamina le prassi discriminatorie che si possono verificare nelle fasi successive del processo.

I risultati di questo studio confermano quello che ascoltiamo tutti i giorni dagli utenti che si rivolgono al CERA. In base alla nostra esperienza, è raro che i padroni di casa facciano commenti diretti sulla razza, il colore della pelle, l'etnia, la provenienza o la cittadinanza dei richiedenti. In sintesi, senza ricerche come questa sarebbe difficile identificare chiaramente le discriminazioni che molti nuovi immigrati devono subire quando cercano di prendere un appartamento in affitto.

## Spesso la discriminazione è nascosta

Come avviene per le legislazioni di altre province e territori, anche il *Codice dei Diritti Umani (Human Rights Code)* dell'Ontario protegge le persone da ogni discriminazione presente nel mercato abitativo. In particolare, protegge la popolazione dell'Ontario dalle discriminazioni basate sulle seguenti sedici caratteristiche (dette anche *basi personali (grounds)*):

- Razza
- Colore della pelle
- Origine etnica
- Discendenza
- Provenienza
- Cittadinanza
- Situazione familiare (relazione genitori-figli)
- Situazione matrimoniale
- Credo (religioso)
- Disabilità, comprese le disabilità temporanee, permanenti, visibili, invisibili e percepite
- Sesso, compresa la gravidanza e l'allattamento
- Identità sessuale
- Espressione sessuale
- Orientamento sessuale
- Età (compreso il limite di 16 o 17 anni)
- La fruizione di assistenza pubblica, compreso qualunque programma assistenziale governativo

La discriminazione è difficile da valutare e abbiamo imparato che non sempre è esplicita. Nella precedente ricerca *Spiacente, ma è già affittato (Sorry, It's Rented)*, avevamo rilevato come la discriminazione

*Deve depositare "2 mesi di affitto anticipato più \$5,000 di deposito - che le restituiranno alla fine del contratto - prendere in affitto per almeno un anno, fornire un estratto conto bancario e avere un garante che firmi assieme a lei". -*

relativa a razza, colore, etnia e/o provenienza fosse raramente esplicita, ma come tuttavia emergesse indirettamente attraverso commenti e scuse.

Questo studio di follow-up conferma che le discriminazioni esplicite sono rare. Però i potenziali affittuari sono soggetti a molte discriminazioni nascoste, requisiti richiesti illegalmente e imposti arbitrariamente dai padroni di casa, come depositi eccessivi, precedenti creditizi canadesi obbligatori o firme di garanti, tutte condizioni vietate per legge.

Il *Codice dei Diritti Umani (Human Rights Code)* impone ai padroni di casa, come a qualunque altro imprenditore, di accogliere le particolari esigenze dei nuovi immigrati subito dopo il loro arrivo in Canada. I padroni di casa non possono negare l'affitto ai nuovi immigrati se la ragione che adducono sia imputabile, sia pure *parzialmente*, alla recente immigrazione in Canada. Lo stato di nuovo immigrato non può essere la *sola* ragione che rende discriminatorio il rifiuto dell'affitto. Inoltre, la legge proibisce ai padroni di casa di imporre requisiti aggiuntivi alla domanda di affitto (che altrimenti sarebbero legali) solo perché il richiedente è un nuovo immigrato e potrebbe non avere credito o referenze bancarie in Canada o perché vive dei propri risparmi piuttosto che di un reddito da lavoro dipendente.

## **COSA SIGNIFICA QUESTO STUDIO PER VOI?**

Molte delle condizioni aggiuntive imposte dai padroni di casa ai richiedenti fittizi che hanno svolto questa indagine non erano soltanto ingiuste, erano anche illegali. I padroni di casa che affittano gli appartamenti possono basare le loro decisioni soltanto su criteri non discriminatori. Non possono valutare in base a requisiti aggiuntivi, decisi da loro stessi e applicati solo a certi tipi di richiedenti. Non possono basare le loro decisioni su requisiti illegali. Ad esempio:

- Secondo la legge dell'Ontario sugli affitti residenziali (*Residential Tenancies Act*), un padrone di casa può chiedere un deposito massimo pari a un mese di locazione: è illegale chiedere di più.
- Per il *Codice dei Diritti Umani (Human Rights Code)*, dell'Ontario, i padroni di casa hanno il diritto di chiedere referenze sui contratti d'affitto precedenti e referenze creditizie del richiedente. Però, la mancanza di precedenti abitativi o creditizi in Canada *non deve* essere considerata un fattore negativo.
- Ai padroni di casa non è consentito applicare regole sul reddito minimo dei richiedenti: tutte le richieste riguardanti il reddito dovrebbero essere limitate alla constatazione che il richiedente guadagni abbastanza per pagare l'affitto. Un padrone di casa non può chiedere che l'affittuario abbia una certa somma di denaro da parte per pagare altri conti.
- Ai padroni di casa è concessa la richiesta di un garante o un co-firmatario, ma lo possono fare *solo* se si tratta di una richiesta che fanno a tutti gli affittuari o se lo fanno senza scopo discriminatorio. Se un padrone di casa fa richieste aggiuntive solo ai membri di un gruppo protetto da un codice (*Code*) (come i nuovi immigrati), ciò costituisce discriminazione.

Questo studio dimostra che, nella città di Toronto, fino a 500.000 nuovi immigrati ogni anno si trovano a fronteggiare qualche tipo di discriminazione nel mercato abitativo. La discriminazione intralcia i loro sforzi per avere un luogo in cui abitare, andandosi ad aggiungere al normale stress e sforzo necessario per trovare casa e diminuendo il numero di abitazioni disponibili per i nuovi immigrati.

## **DA QUI...**

Questo studio è un ulteriore passo avanti verso la comprensione della natura e dell'entità delle discriminazioni esistenti nel mercato abitativo di Toronto. Da questa ricerca emerge con chiarezza che i politici devono portare la discriminazione nel dibattito e nelle strategie politiche per risolvere la crisi degli alloggi a Toronto. Le strategie future per affrontare i problemi dei senzatetto e delle abitazioni precarie

dovranno tenere conto del fatto che, anche quando gli appartamenti in affitto sono disponibili, migliaia di persone e famiglie vulnerabili vengono tenute fuori dalla porta.

## SUGGERIMENTI

1. Il Governo dell'Ontario dovrebbe finanziare ricerche sulla discriminazione nel mercato abitativo in tutto l'Ontario. Questi studi potrebbero essere condotti dalla Commissione dell'Ontario sui Diritti Umani (Ontario Human Rights Commission) in collaborazione con organizzazioni a livello di comunità locali, come CERA.
2. Il Governo dell'Ontario dovrebbe istituire e finanziare un sistema di monitoraggio sulla discriminazione nel mercato abitativo. Il sistema dovrebbe essere separato ma complementare al processo formale sui diritti umani e dovrebbe comprendere:
  - a. controlli casuali continui sulle pratiche e le regole di affitto dei padroni di casa per accertarsi che siano conformi a quanto stabilito dal *Codice dei Diritti Umani (Human Rights Code)* (usando potenzialmente una metodologia di controllo incrociato)
  - b. controlli mirati in risposta a denunce individuali di comportamenti discriminatori
  - c. rapporti annuali sulla discriminazione abitativa, distribuiti in tutta la provincia e che possano essere usati nei rapporti che vengono inviati agli organi di monitoraggio delle Nazioni Unite
3. Il Governo dell'Ontario dovrebbe fornire fondi sufficienti per assicurare che tutti i nuovi arrivati in Canada possano avere accesso a servizi di supporto contro la discriminazione abitativa per combattere efficacemente questo problema.
4. Il Governo dell'Ontario dovrebbe finanziare adeguatamente la Commissione dell'Ontario sui Diritti Umani (Ontario Human Rights Commission) in collaborazione con organizzazioni a livello di comunità locali, per fornire istruzioni relative ai diritti umani rivolte a chi cerca un appartamento in affitto, agli affittuari e ai padroni di casa. Queste informazioni dovrebbero concentrarsi sull'analisi della discriminazione verso i nuovi immigrati che è stata esposta in questo studio.

### Cos'è CERA

CERA è un'organizzazione umanitaria non governativa fondata nel 1987 per promuovere i diritti umani nel mercato delle abitazioni.

340 College Street, Unit 215  
Toronto, ON M5T3A9  
P: 416-944-0087  
Numero gratuito: 1-800-263-1139  
F: 416-944-1803  
E: [cera@equalityrights.org](mailto:cera@equalityrights.org)

CERA desidera ringraziare tutti coloro che hanno collaborato a rendere possibile questo studio, fra cui tutti i volontari, il nostro comitato consultivo, l'Institute for Social Research della York University, e l'Internationally Trained Social Workers Bridging Program della Ryerson University.

Per ulteriori informazioni su CERA o su questo studio, visitateci online al sito [equalityrights.org/cera](http://equalityrights.org/cera).