



Cofinanziato  
dall'Unione Europea



PROVINCIA BAT



MINISTERO  
DELL'INTERNO

FONDO ASILO MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (FAMI) 2021-2027

Obiettivo Specifico 1. Asilo - Misura di attuazione 1.b) Ambito di applicazione 1.d) - Intervento del Programma Nazionale f) Promozione dell'autonomia sociale ed economica dei rifugiati

# PROGETTO FAMI PAIS: PERCORSI DI AUTONOMIA INDIVIDUALI PER STRANIERI

CODICE:  
PROG-625

**MondNuovo**  
Associazione di Promozione Sociale

## ►IL DIRITTO ALL'ABITARE PER PERSONE MIGRANTI

### LE SFIDE DEL SISTEMA ABITATIVO TERRITORIALE



Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione totale e parziale.



# >Indice



1 INTRODUZIONE | Pag. 3

2 ANALISI DETTAGLIATA DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA BAT | Pag. 4

3 IMPLICAZIONI PER LE SFIDE ABITATIVE DEI CITTADINI IMMIGRATI | Pag. 5

4 BARRIERE LEGALI E DISCRIMINATORIE | Pag. 6

5 STRATEGIE DI INTERVENTO DEL PROGETTO PAIS (WP1) | Pag. 7

6 RETE DI SUPPORTO E SERVIZI PER L'INTEGRAZIONE ABITATIVA | Pag. 9

7 ELENCO ENTI TERZO SETTORE PROVINCIA BAT | Pag. 10

8 GUIDA ALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI | Pag. 11

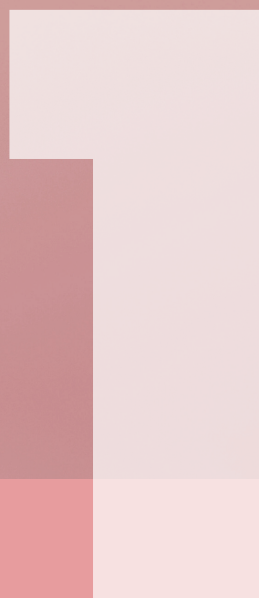
9 AGENZIE IMMOBILIARI - PROVINCIA BAT | Pag. 12-19

10 ANALISI DI MERCATO (DATI 2024-2025) | Pag. 20

11 TREND E CONSIGLI PER AFFITTARE O AFFITTARSI (2025-2026) | Pag. 22

12 ATTENZIONE ALLE TRUFFE NELLA LOCAZIONE | Pag. 23

13 CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI STRATEGICHE | Pag. 25



## ►INTRODUZIONE

Questo documento è prodotto nell'ambito del progetto **PAIS - Percorsi di Autonomia Individuali per Stranieri (Codice PROG-625)**, finanziato dal Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione (FAMI) 2021-2027.

Si inserisce nel quadro delle attività del **Work Package 1 - "Percorsi di facilitazione all'autonomia abitativa"**, uno degli assi portanti del progetto PAIS. L'obiettivo specifico di questa azione è promuovere l'empowerment dei destinatari per un'efficace autonomia abitativa, valorizzando le caratteristiche individuali e sostenendo percorsi di mediazione e inclusione sociale. Attraverso un approccio che combina **supporto informativo, accompagnamento attivo nella ricerca della casa, tutoring personalizzato e un'indennità economica di sostegno**, mira a facilitare l'accesso a soluzioni abitative stabili e adeguate per i titolari di protezione internazionale

e neomaggiorenni in uscita dai percorsi di accoglienza già avviati all'interno dei progetti afferenti la Rete nazionale del Sistema di Accoglienza e Integrazione. Le attività sono progettate per potenziare l'auto-attivazione delle capacità personali, passando da un modello assistenziale a uno basato sulla responsabilizzazione e sul coinvolgimento attivo dei beneficiari, nel rispetto delle loro prospettive socio-culturali. Questo approfondimento tematico nasce dall'esperienza maturata nell'attuazione di progetti rivolti alla popolazione migrante e intende contribuire alla riflessione sulle criticità del sistema abitativo territoriale, proponendo spunti operativi per garantire il diritto all'abitare come presupposto fondamentale per l'integrazione sociale ed economica delle persone migranti.



# 2

## ► ANALISI DETTAGLIATA DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI BARLETTA-ANDRIA-TRANI

(dati aggiornati ad ottobre 2025)

Il mercato immobiliare della Provincia di Barletta-Andria-Trani mostra, ad oggi, una lieve contrazione dei prezzi medi di vendita a livello provinciale rispetto all'anno precedente, mentre i canoni di locazione continuano a registrare tendenze di crescita o stabilizzazione verso valori più alti nelle città costiere. Il quadro rimane frammentato: alcuni capoluoghi (es. Trani) mostrano valori in aumento rispetto al trend provinciale, mentre altri (Barletta, Andria) presentano variazioni più contenute o differenze a seconda della fonte. Queste dinamiche aggravano le vulnerabilità abitative per le fasce più deboli della popolazione, compresi i cittadini immigrati, a causa di barriere strutturali (precarietà occupazionale, sovraffollamento, ostacoli burocratici e discriminazione). (fonte Idealista)

Prezzo medio provinciale (vendita): ~1.350–1.358 €/m<sup>2</sup> (idealista segnala 1.354 €/m<sup>2</sup> a settembre 2025; idealista/valutazioni concordano su ~1.357 €/m<sup>2</sup> come valore indicativo). Quindi la stima provinciale resta intorno a 1.35 k€/m<sup>2</sup>, con una variazione annuale negativa nell'ordine del -3% / -3,7% (fonte Idealista)



**Barletta** (vendita e affitti): prezzo richiesto medio per vendite segnalato da Immobiliare.it a settembre 2025 ~1.591 €/m<sup>2</sup>; canone medio di locazione segnalato intorno a 8–8,8 €/m<sup>2</sup> mensili nelle valutazioni recenti. Questi valori indicano un aumento mensile recente ma una variazione annua negativa in alcune serie storiche. (fonte Immobiliare.it)

**Andria** (vendita e affitti): Immobiliare.it segnala un prezzo medio di vendita a settembre 2025 di ~1.351 €/m<sup>2</sup>; canoni in aumento fino a ~8,0 €/m<sup>2</sup> mensili (variazioni percentuali significative mese-su-mese in alcune serie). Andria risulta tra i capoluoghi più «accessibili» ma con segnali di domanda in crescita. (fonte Immobiliare.it)

**Trani** (vendita e affitti): Immobiliare.it indica un valore richiesto medio a settembre 2025 di ~1.725 €/m<sup>2</sup> (posizionandosi come il comune più costoso della provincia nelle rilevazioni di quella piattaforma); idealista e RealAdvisor riportano range variabili (es. idealista: valori medi/valutazioni per tipologie che arrivano fino a ~1.566–1.857 €/m<sup>2</sup> a seconda della tipologia e metodologia). In sintesi, Trani è l'eccezione costosa rispetto alla media provinciale.

**Canoni di locazione** (provincia): stime recenti indicano un livello medio provinciale dei canoni intorno a ~8–9,6 €/m<sup>2</sup> mensili a seconda della tipologia e fonte; le città costiere (Trani, Barletta) mostrano valori medi più alti rispetto all'entroterra. L'andamento degli affitti è generalmente in crescita o stabilmente più alto rispetto al passato recente.

Le differenze tra le diverse fonti idealista, immobiliare.it, RealAdvisor (e altre piattaforme) dipendono da: universo di annunci considerati (privati vs agenzie), periodo di riferimento e frequenza di aggiornamento (mensile vs trimestrale), metodo statistico (media aritmetica degli annunci, mediane, prezzi richiesti vs effettivi atti di compravendita), ponderazione per tipologia immobiliare (appartamenti vs ville) o per zona urbana.





## ►IMPLICAZIONI PER LE SFIDE ABITATIVE DEI CITTADINI IMMIGRATI

Pressione sui canoni d'affitto — con canoni medi crescenti nelle aree costiere e valori provinciali attorno a 8–10 €/m<sup>2</sup>, l'accesso a locazioni stabili è più difficile per chi ha redditi instabili o contratti atipici.

Segmentazione territoriale — il differenziale tra Trani (più caro) e Andria (più «accessibile») rende necessario un approccio territoriale mirato agli interventi abitativi.

Rischio di insediamenti informali e sovraffollamento — confermato dal gap domanda/offerta per alloggi a prezzi accessibili; la crescita dei canoni può favorire pratiche abitative improprie. (analisi qualitativa supportata dai trend di mercato).

Raccomandazione operativa: rafforzare reti di supporto (agenzie sociali, accordi con proprietari, incentivi agli affitti sociali) e integrare monitoraggio locale dei prezzi per orientare gli interventi. (operativo — non dipende da una singola fonte statistica, ma dai trend osservati).



## » LE CONDIZIONI ABITATIVE DEI CITTADINI MIGRANTI E LA CRISI DEL SOVRAFFOLLAMENTO

Le indagini più recenti sulle condizioni abitative dei cittadini immigrati in Puglia delineano un quadro di forte precarietà e sovraffollamento. Secondo l'ISTAT (Rapporto Condizioni Abitative 2024), solo l'1,2% degli immigrati vive da solo, mentre la maggioranza condivide l'abitazione con più persone per sostenere le spese di affitto. In media, un immigrato su quattro vive con cinque o più individui nello stesso alloggio.

Questa situazione non rappresenta una scelta, ma una necessità dovuta alla scarsità di soluzioni abitative accessibili, soprattutto nelle aree urbane periferiche. Le abitazioni più diffuse sono piccoli appartamenti in edifici datati o in quartieri a elevata vulnerabilità sociale, dove i canoni di

locazione sono relativamente bassi ma le condizioni strutturali spesso precarie (Fonte: Censis, Rapporto Immigrazione 2025).

Il problema del sovraffollamento è strettamente connesso alla precarietà occupazionale. L'instabilità del lavoro, soprattutto nel settore dei servizi e dell'agricoltura, impedisce a molti lavoratori stranieri di garantire la continuità dei redditi necessari per accedere a contratti di locazione formali e duraturi. Come rilevato dall'Osservatorio Regionale sull'Abitare – Regione Puglia 2025, il 28,5% degli immigrati condivide l'abitazione con persone non appartenenti al proprio nucleo familiare, con un impatto diretto sulla qualità della vita e sulle dinamiche di integrazione sociale.





## ►BARRIERE LEGALI E DISCRIMINATORIE

I cittadini migranti che cercano una soluzione abitativa si scontrano con un insieme di ostacoli concreti, che si manifestano su più livelli – economico, sociale, burocratico e abitativo. Di seguito si analizzano nel dettaglio le principali barriere che impediscono un accesso equo e dignitoso all'alloggio, confermando la necessità di risposte integrate e mirate.

L'accesso al mercato degli affitti per i cittadini stranieri è ostacolato da una combinazione di barriere legali, culturali e burocratiche. Secondo l'UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali, Relazione Annuale 2024), tra il 57% e il 62% degli immigrati intervistati ritiene di essere sottoposto a richieste più stringenti di garanzie e referenze rispetto ai cittadini italiani, e quasi un terzo ha dichiarato di aver vissuto episodi di discriminazione diretta nella ricerca di un alloggio.

Esempi di discriminazione esplicita continuano a emergere: agenzie immobiliari o proprietari che specificano “solo italiani” negli annunci o che rifiutano contratti a persone con

cittadinanza non comunitaria – una pratica vietata dalla Legge 215/2003 e dal D.Lgs. 286/1998 (Testo Unico sull'Immigrazione).

A queste criticità si aggiungono le barriere burocratiche, in particolare l'obbligo della “dichiarazione di ospitalità”, previsto dall'art. 7 del D.Lgs. 286/1998. Tale norma impone al proprietario di comunicare entro 48 ore alle autorità di pubblica sicurezza l'ospitalità concessa a un cittadino extracomunitario. Sebbene concepita come misura di controllo, questa disposizione rappresenta un deterrente per i locatori, i quali temono sanzioni (da 160 a 1.100 €) in caso di omissione o errori formali. Ciò contribuisce a una discriminazione indiretta, scoraggiando la locazione a inquilini stranieri.

Come segnalato dal Rapporto Caritas-Migrantes 2024, la combinazione di pregiudizi culturali, burocrazia complessa e percezione di rischio economico riduce l'offerta di alloggi per gli stranieri, alimentando un mercato parallelo di locazioni informali spesso prive di tutela legale e di standard abitativi adeguati.



## Approfondimento delle barriere

### 🚧 **Barriera Economica e delle Garanzie**

Reddito insufficiente: Il canone di affitto medio (450-500€) spesso supera il 50% del reddito di un lavoratore immigrato (es. bracciante, badante).

Impossibilità di fornire garanzie: Nessun garante italiano, nessun storico creditizio, lavoro in nero. La caparra (2-3 mensilità) è un ostacolo insormontabile.

### 🚫 **Discriminazione e Pregiudizio**

Rifiuti espliciti ("Non affitto a stranieri") o impliciti ("L'appartamento non è più disponibile") sono frequenti.

Colpisce in particolare nuclei familiari con bambini e richiedenti asilo.

### 📄 **Barriera Burocratico-Informativa**

Difficoltà nella comprensione del contratto di locazione, delle normative e dei propri diritti.

Complessità nell'accesso a bandi per l'edilizia pubblica o per contributi affitto.

### 👤 **Sovraffollamento e Soluzioni Informali**

Conseguenza diretta delle barriere precedenti.

Condivisione forzata di alloggi con costi pro-capite elevati.

Ricorso a soluzioni abitative precarie e insicure (edifici dismessi, abusivismo).

# 5

## ►STRATEGIE DI INTERVENTO DEL PROGETTO PAIS (WPI)

Per rispondere in modo concreto e strutturato alle criticità abitative descritte, il progetto PAIS – nell’ambito del Work Package 1 – ha definito una serie di strategie di intervento mirate, ciascuna associata ad attività specifiche e indicatori di risultato misurabili.

### 1. Mediazione Abitativa

Attraverso uno sportello dedicato, il progetto offre supporto nella ricerca della casa, mediazione con agenzie e proprietari, e accompagnamento nelle visite. L’obiettivo è aumentare la percentuale di beneficiari che accedono a soluzioni abitative regolari.

### 2. Sostegno Economico

Per superare l’ostacolo delle garanzie, è stato attivato un fondo di garanzia (o micro-fondo di progetto) che supporta i beneficiari nel pagamento di caparra e prime mensilità, riducendo così i rifiuti legati all’assenza di garanti.

### 3. Sensibilizzazione e Contrasto alle Discriminazioni

Vengono organizzati incontri con associazioni di categoria e proprietari, nonché campagne di "affitto solidale", per sensibilizzare il mercato e ridurre gli episodi di discriminazione diretta e indiretta.

### 4. Empowerment e Orientamento Burocratico

Sono previsti laboratori di "Scuola dell'Abitare", consulenza legale e materiali informativi multilingue, con l'obiettivo di accompagnare i beneficiari nella gestione autonoma delle pratiche contrattuali e amministrative.

### 5. Lavoro di Rete e Emergenza Abitativa

Il progetto realizza una mappatura delle situazioni di grave sovraffollamento e collabora con i Servizi Sociali per attivare interventi emergenziali, riducendo il numero di casi di grave criticità abitativa.

Queste azioni, coordinate dal partner attuatore Mondo Nuovo APS in collaborazione con la rete del terzo settore, mirano a trasformare l'approccio da assistenziale a promozionale, puntando sull'autonomia e sulla stabilizzazione abitativa dei titolari di protezione internazionale e dei neomaggiorenni in uscita dal sistema di accoglienza.



# 6

## ► Rete di supporto e servizi per l'integrazione abitativa

### Enti e Cooperative sociali

La rete di supporto non istituzionale gioca un ruolo insostituibile nell'affiancare i servizi pubblici, agendo come un presidio di prossimità e un motore di innovazione sociale. Attraverso una fitta rete di sportelli e progetti, il terzo settore fornisce non solo servizi essenziali ma anche percorsi personalizzati per l'autonomia. Presidi Territoriali e Servizi di Prossimità Sul territorio, diverse organizzazioni operano come punti di riferimento cruciali:

La Comunità Oasi2 San Francesco è un attore centrale, gestendo sportelli di orientamento e supporto in più comuni. A Barletta, lo Sportello Immigrazione "Kipepeio" (parte del progetto SPRAR "UN RIFUGIO A BARLETTA") offre un supporto a 360°: dall'inserimento abitativo all'assistenza legale, dalle pratiche per permessi di soggiorno e cittadinanza ai ricongiungimenti familiari e all'orientamento ai servizi socio-sanitari. A Trani, gestisce un analogo sportello di orientamento con servizi di consulenza legale e supporto burocratico.

Il Comune di Trani, in collaborazione con la cooperativa sociale Shalom, ha recentemente attivato un portale web per prenotare appuntamenti con lo Sportello Immigrati, potenziando l'accesso ai servizi di informazione e orientamento per i cittadini stranieri.

### Una Rete Estesa per una Risposta Integrata

Oltre a queste realtà, la provincia BAT vanta una rete più ampia di enti del terzo settore che, ciascuno con le proprie specificità, contribuisce all'integrazione:

**Consorzio NOVA:** Attivo a Trani, si specializza in progettazione sociale e nel coordinamento di servizi per l'inclusione, spesso in stretta sinergia con altri attori della rete.

**ETNIE APS ETS:** Con base a Bisceglie, promuove attività culturali, di mediazione e di inclusione sociale, lavorando per favorire la convivenza interculturale.

**Migrantesliberi:** Operativa ad Andria, si dedica all'accoglienza e all'integrazione, fornendo supporto diretto ai migranti.

**Caritas Diocesane:** Sia la Caritas Diocesana di Andria che quella di Trani-Barletta-Bisceglie offrono servizi di prima accoglienza, orientamento, sostegno materiale e accompagnamento, rappresentando un presidio di solidarietà capillare.

**SAI "Vita Attiva" – Mondo Nuovo APS:** Gestisce a Trani un progetto del Sistema di Accoglienza e Integrazione, offrendo non solo alloggio ma anche un percorso strutturato che include alfabetizzazione, corsi professionali, mediazione linguistica e avviamento al lavoro.



## **Progettazione Innovativa per l'Autonomia: l'Esempio del Progetto PAIS**

Il potenziale di questa rete si esprime in progetti innovativi come il "PAIS", con capofila la Provincia di Barletta Andria Trani e partner attuativo Mondo Nuovo APS. Questo progetto è stato ideato per agire su fronti critici per l'integrazione a lungo termine e, nello specifico:

Completare il percorso di autonomia di titolari di protezione internazionale e neomaggiorenni fuoriusciti dal circuito SAI.

Favorire l'accesso al mercato del lavoro come chiave per un'integrazione stabile.

Favorire l'accesso al mercato immobiliare, superando le barriere all'inclusione abitativa.

La forza di queste realtà del Terzo Settore risiede non solo nel lavoro individuale, ma nella capacità di fare rete. La collaborazione tra questi enti, le istituzioni pubbliche e potenzialmente il settore privato moltiplica l'efficacia degli interventi, trasformandosi in una vera e propria infrastruttura sociale per l'integrazione, in grado di offrire risposte concrete e personalizzate a chi ne ha più bisogno.

## ›Elenco enti terzo settore provincia BAT

<b>Mondo Nuovo APS</b>	Trani	Accoglienza, orientamento abitativo, integrazione socio-lavorativa	<a href="http://www.mondo-nuovo.org">www.mondo-nuovo.org</a>
<b>Comunità Oasi2 San Francesco Onlus</b>	Barletta / Trani	Sportelli immigrazione, inclusione abitativa e lavorativa, accoglienza SAI	<a href="http://www.oasi2.it">www.oasi2.it</a>
<b>Etnie APS ETS</b>	Barletta	Mediazione interculturale, inserimento lavorativo, supporto legale	<a href="https://facebook.com/associazioneetnie">facebook.com /associazione etnie</a>
<b>Migrantesliberi Cooperativa Sociale</b>	Andria	Accoglienza, orientamento abitativo, integrazione socio-lavorativa	<a href="http://www.migrante-sliberi.org">www.migrante-sliberi.org</a>
<b>Consorzio di Cooperative Sociali NOVA Onlus</b>	BAT (rete provincial)	Inclusione sociale, progetti per migranti e famiglie vulnerabili	<a href="http://www.consorzi-onova.it">www.consorzi-onova.it</a>
<b>Cooperativa Sociale Shalom</b>	Trani	Gestione Sportello Immigrati Ambito Trani, orientamento e pratiche burocratiche	tramite Portale Ambito Territoriale Trani
<b>Caritas Diocesana di Andria</b>	Andria	Servizi di prima accoglienza, sostegno economico e integrazione	<a href="http://caritasandria.it">caritasandria.it</a>
<b>Ass.ne Papa Giovanni XXIII - Puglia BAT</b>	Barletta-Andria-Trani	Accoglienza diffusa, volontariato e inserimento sociale dei migranti	<a href="http://apg23.org">apg23.org</a>
<b>Arci Bari-BAT Comitato Territoriale</b>	Bisceglie	Promozione diritti, tutela legale e progetti di cittadinanza attiva	<a href="http://arci.it">arci.it</a>
<b>Associazione Orizzonti</b>	Barletta	Formazione civica, supporto linguistico e mediazione interculturale	<a href="http://associazioneorizzonti.it">associazioneorizzonti.it</a>
<b>Associazione Cultura e Libertà APS</b>	Andria	Educazione alla cittadinanza, attività culturali e orientamento giovani migranti	<a href="http://culturaelibertaaps.it">culturaelibertaaps.it</a>



A woman with curly hair, seen from behind, is looking at a wall covered with numerous real estate listings. The listings are framed and contain photos of properties and text. The background is a warm, orange-toned image.

## ➤ Guida alle Agenzie Immobiliari Locali Specializzate in Affitti

### **Dati principali (fonte: Registro Imprese – aggiornato a febbraio 2025):**

- Provincia BAT (Barletta-Andria-Trani):
- Totale agenzie immobiliari attive: circa 210–230.

### **Distribuzione approssimativa per città:**

1. Andria: ~80–90 agenzie
2. Barletta: ~70–80 agenzie
3. Trani: ~60–70 agenzie

### **Fonte e note:**

- I dati sono ricavati dal Registro Imprese e da archivi camerali.
- Il numero esatto può variare per nuove aperture, chiusure o cambi di attività.
- Per ricerche commerciali specifiche, consiglio di verificare su siti come InfoCamere o PaginaGialle.

L'individuazione di agenzie immobiliari con una forte presenza nel mercato degli affitti è fondamentale per chi cerca una soluzione abitativa. Di seguito, viene fornito un elenco ragionato delle agenzie più attive nel settore delle locazioni nei tre principali comuni della provincia, basato sul numero di annunci di affitto pubblicati.

## >Agenzie immobiliari – provincia BAT

Agenzia	Indirizzo	Città	CAP	Contatti
<b>VISTOCASA</b>	C.so V. Emanuele, 219 ang. via Fusco	Trani	76125	0883 198 6410
<b>TRANI@IMMOBILIARES.N.C.</b>	Via Margherita Di Borgogna, 26	Trani	76125	0883 500384
<b>AFFILIATO TECNOCASA OLIMPUS</b>	Corso Vittorio Emanuele, 49	Trani	76125	0883 506748
<b>LASA IMMOBILIARE</b>	Via De Roggero Nicola, 72	Trani	76125	0883 482368
<b>AGENZIA MONDO IMMOBILIARE DI DI LERNIA G.</b>	C.so Vittorio Emanuele, 87	Trani	76125	0883 506294
<b>IMPRESA IMMOBILIARE TRANESE</b>	Via Umberto, 219	Trani	76125	0883 589807
<b>AGENZIA IMM. RUBINO S.R.L.</b>	Corso Vittorio Emanuele, 242	Trani	76125	0883 482506
<b>IMMOBILIARE PROGETTO ITALIA CASA S.A.S.</b>	Corso Cavour, 41	Trani	76125	0883 481860
<b>IMMOBILIARE 2000</b>	Via De Robertis Giuseppe, 16	Trani	76125	0883 485157
<b>FAGEBA IMMOBILIARE DI LAURA CAFARELLI E C. SAS</b>	Via Bebio, 65	Trani	76125	0883 508333
<b>CURCI FRANCESCO</b>	Via Andria, 107	Trani	76125	0883 587254
<b>TECNOCASA AFF.TO CASSIOPEA S.A.S. DI TACCARELLI P &amp; C.</b>	Piazza Martiri Di Via Fani, 9	Trani	76125	0883 500237
<b>AGENZIA IMMOBILIARE CURCI</b>	Via Moro Aldo, 46	Trani	76125	0883 486759
<b>AGENZIA CENTRO CASA IMMOBILIARE S A S</b>	Via S. Gervasio, 69/CDE	Trani	76125	0883 403612
<b>MEDITERRANEA IMMOBILIARE</b>	P. Repubblica, 26	Trani	76125	0883 481995
<b>TURENUM DI TACCARELLI PIETRO &amp; C. S.A.S.</b>	Via Andria, 55	Trani	76125	0883 580795
<b>SAKELLARIDES FABIOLA</b>	Via Di Francia Canonico A. M., 39	Trani	76125	0883 584839
<b>LASA IMMOBILIARE</b>	Via De Roggero Nicola, 72	Trani	76125	0883 482368

Agenzia	Indirizzo	Città	CAP	Contatti
<b>AFFILIATO TECNOCASA – STUDIO FIDELIS S.A.S.</b>	Via Regina Margherita, 120/D	Barletta	76123	0883 55808
<b>AFFILIATO TECNOCASA – STUDIO CRISTAL S.A.S.</b>	Via Napoli, 30	Barletta	76123	0883 261825
<b>AGENZIA IMMOBILIARE RUBINO S.R.L.</b>	Viale Sturzo Don Luigi, 75	Barletta	76123	0883 544025
<b>TECNOCASA AFFILIATO LYBRA D.I. DI RUBINO ANTONIO</b>	Via Alto Adige, 102	Barletta	76123	0883 566828
<b>IMMOBILIARI PISCARDI</b>	Via Edison Tommaso, 52	Barletta	76123	0883 564803
<b>AGENZIA IMMOBILIARE LOTITO DI LOTITO VITO NICOLA</b>	Via Rosa Salvator, 13	Barletta	76123	0883 563175
<b>IMMOBILIARE LA COMPRAVENDITA S.N.C</b>	Piazza Vittorio Emanuele, 44	Barletta	76123	0883 556691
<b>IMMOBILIARE CAVOUR DI CALASANZIO LUIGI</b>	Corso Cavour, 9	Barletta	76123	0883 296860
<b>GERMOGLIO SOLUZIONI IMMOBILIARI</b>	Via Savoia, 1	Barletta	76123	0883 593383
<b>BAT REAL ESTATE – DI NARDO EMILIANO &amp; C. SAS</b>	Via Montegrappa, 20	Barletta	76123	0883 261678
<b>AG. IMMOBILIARE SURIANO DI SURIANO G.</b>	Via Pisani Vettor, 31	Barletta	76123	0883 564333
<b>AGENZIA IMMOBILIARE DI NOIA ALESSANDRO</b>	Via Milano, 7	Barletta	76123	0883 559311
<b>AG. IMM. CENTRO DI MATERA C. D. MEDITERRANEA IMM.</b>	Corso Cavour, 107	Barletta	76123	0883 594455
<b>IMMOBILIARE LOTITO</b>	Via S. Rosa, 15	Barletta	76123	0883 563175
<b>AGENZIA ALLEGRETTI IMMOBILIARE</b>	V. Napoli, 21/A	Barletta	76123	0883 599424

Agenzia	Indirizzo	Città	CAP	Contatti
<b>AFFILIATO TECNOCASA – STUDIO FIDELIS S.A.S.</b>	Via Regina Margherita, 120/D	Barletta	76123	0883 198 6410
<b>AFFILIATO TECNOCASA – STUDIO CRISTAL S.A.S.</b>	Via Napoli, 30	Barletta	76123	0883 500384
<b>AGENZIA IMMOBILIARE RUBINO S.R.L.</b>	Viale Sturzo Don Luigi, 75	Barletta	76123	0883 506748
<b>TECNOCASA AFFILIATO LYBRA D.I. DI RUBINO ANTONIO</b>	Via Alto Adige, 102	Barletta	76123	0883 482368
<b>IMMOBILIARI PISCARDI</b>	Via Edison Tommaso, 52	Barletta	76123	0883 506294
<b>AGENZIA IMMOBILIARE LOTITO DI LOTITO VITO NICOLA</b>	Via Rosa Salvator, 13	Barletta	76123	0883 589807
<b>IMMOBILIARE LA COMPRAVENDITA S.N.C</b>	Piazza Vittorio Emanuele, 44	Barletta	76123	0883 482506
<b>IMMOBILIARE CAVOUR DI CALASANZIO LUIGI</b>	Corso Cavour, 9	Barletta	76123	0883 481860
<b>GERMOGLIO SOLUZIONI IMMOBILIARI</b>	Via Savoia, 1	Barletta	76123	0883 485157
<b>BAT REAL ESTATE – DI NARDO EMILIANO &amp; C. SAS</b>	Via Montegrappa, 20	Barletta	76123	0883 508333
<b>AG. IMMOBILIARE SURIANO DI SURIANO G.</b>	Via Pisani Vettor, 31	Barletta	76123	0883 587254
<b>AGENZIA IMMOBILIARE DI NOIA ALESSANDRO</b>	Via Milano, 7	Barletta	76123	0883 500237
<b>AG. IMM. CENTRO DI MATERA C. D. MEDITERRANEA IMM.</b>	Corso Cavour, 107	Barletta	76123	0883 486759
<b>IMMOBILIARE LOTITO</b>	Via S. Rosa, 15	Barletta	76123	0883 403612
<b>AGENZIA ALLEGRETTI IMMOBILIARE</b>	V. Napoli, 21/A	Barletta	76123	0883 481995

### TRANI

Indirizzo	Città	CAP	Contatti
C.so V. Emanuele, 219 ang. via Fusco	Trani	76125	0883 198 6410
Via Margherita Di Borgogna, 26	Trani	76125	0883 500384
Corso Vittorio Emanuele, 49	Trani	76125	0883 506748
Via De Roggero Nicola, 72	Trani	76125	0883 482368
C.so Vittorio Emanuele, 87	Trani	76125	0883 506294
Via Umberto, 219	Trani	76125	0883 589807
Corso Vittorio Emanuele, 242	Trani	76125	0883 482506
Corso Cavour, 41	Trani	76125	0883 481860
Via De Robertis Giuseppe, 16	Trani	76125	0883 485157
Via Bebio, 65	Trani	76125	0883 508333
Via Andria, 107	Trani	76125	0883 587254
Piazza Martiri Di Via Fani, 9	Trani	76125	0883 500237
Via Moro Aldo, 46	Trani	76125	0883 486759
Via S. Gervasio, 69/CDE	Trani	76125	0883 403612
P. Repubblica, 26	Trani	76125	0883 481995
Via Andria, 55	Trani	76125	0883 580795
Via Di Francia Canonico A. M., 39	Trani	76125	0883 584839
Via De Roggero Nicola, 72	Trani	76125	0883 482368

### ANDRIA

Indirizzo	Città	CAP	Contatti
Via Regina Margherita, 120/D	Barletta	76123	0883 55808
Via Napoli, 30	Barletta	76123	0883 261825
Viale Sturzo Don Luigi, 75	Barletta	76123	0883 544025
Via Alto Adige, 102	Barletta	76123	0883 566828
Via Edison Tommaso, 52	Barletta	76123	0883 564803
Via Rosa Salvator, 13	Barletta	76123	0883 563175
Piazza Vittorio Emanuele, 44	Barletta	76123	0883 556691
Corso Cavour, 9	Barletta	76123	0883 296860
Via Savoia, 1	Barletta	76123	0883 593383
Via Montegrappa, 20	Barletta	76123	0883 261678
Via Pisani Vettor, 31	Barletta	76123	0883 564333
Via Milano, 7	Barletta	76123	0883 559311
Corso Cavour, 107	Barletta	76123	0883 594455
Via S. Rosa, 15	Barletta	76123	0883 563175
V. Napoli, 21/A	Barletta	76123	0883 599424

### BARLETTA

Indirizzo	Città	CAP	Contatti
Via Regina Margherita, 120/D	Barletta	76123	0883 198 6410
Via Napoli, 30	Barletta	76123	0883 500384
Viale Sturzo Don Luigi, 75	Barletta	76123	0883 506748
Via Alto Adige, 102	Barletta	76123	0883 482368
Via Edison Tommaso, 52	Barletta	76123	0883 506294
Via Rosa Salvator, 13	Barletta	76123	0883 589807
Piazza Vittorio Emanuele, 44	Barletta	76123	0883 482506
Corso Cavour, 9	Barletta	76123	0883 481860
Via Savoia, 1	Barletta	76123	0883 485157
Via Montegrappa, 20	Barletta	76123	0883 508333
Via Pisani Vettor, 31	Barletta	76123	0883 587254
Via Milano, 7	Barletta	76123	0883 500237
Corso Cavour, 107	Barletta	76123	0883 486759
Via S. Rosa, 15	Barletta	76123	0883 403612
V. Napoli, 21/A	Barletta	76123	0883 481995

## » Agenzie immobiliari – provincia BAT

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>AG. ANTONUCCI IMMOBILIARE DI F. ANTONUCCI &amp; C. S.A.S.</b>	Via Gabbiani, 4	Barletta	76121	0883 531248
<b>AFFILIATO TECNOCASA STUDIO SANT'ANTONIO</b>	Via Fernando Chieffi, 1	Barletta	76121	0883 884549
<b>AFFILIATO TECNOCASA STUDIO BORGOVILLA</b>	Via Canosa, 153	Barletta	76121	0883 510239
<b>AFFILIATO TECNOCASA STUDIO PATALINI BARBERINI</b>	Via Enrico Fermi, 62	Barletta	76121	
<b>STUDIO DELTA IMMOBILIARE</b>	via Monfalcone, 10	Barletta	76121	0883 536046
<b>MD IMMOBILIARE</b>	Via Brigata Barletta, 76/78	Barletta	76121	0883 332903
<b>IMMOBILIARE IL METROQUADRO DI GARRIBBA IGNAZIO</b>	Via Madonna Della Croce, 118	Barletta	70051	0883 573969
<b>TECNOCASA – STUDIO ERACLIO S.A.S. DI P.TACCARELLI &amp; C.</b>	Via Chieffi Ferdinando, 4	Barletta	70051	0883 532363
<b>AGENZIA IMMOBILIARE RUBINO SRL</b>	Via Ferdinando D'Aragona, 127	Barletta	70051	0883 333861
<b>STUDIO SETTEFRATI DI D'AMATO FABIO</b>	Via Regina Margherita, 7	Barletta	70051	0883 519561
<b>TECNOCASA – STUDIO BORGOVILLA DI SALICE G.&amp; C. SAS</b>	Via Bruni Achille, 65	Barletta	70051	0883 570336
<b>LIONETTI STERPETA</b>	Via Di Scanno Geremia, 81	Barletta	70051	0883 536663
<b>AGENZIA IMMOBILIARI &amp; IMMOBILIARI ASSOCIATI SNC</b>	Via Brigata Barletta, 20	Barletta	70051	0883 527275
<b>DI BARRACCHIA FRANCESCO &amp; C.</b>		Barletta	70051	
<b>IMMOBILIARE NAZIONI UNITE DI LASALA LUIGI</b>	Via Consalvo Da Cordova, 8	Barletta	70051	0883 532030
<b>AGENZIA IMMOBILIARE MEOGEST DI MUSCIAGNA N.</b>	Via Girondi Raffaele, 64	Barletta	70051	0883 348650
<b>IMMOBILIARE DEL ZIO DI DEL ZIO FRANCESCA</b>	Corso Cavour, 38	Barletta	70051	0883 531830
<b>IMMOBILIARE C.I.M.</b>	Via Capacchione Caporale Oronzo, 20	Barletta	70051	0883 535777
<b>IMMOBIL C DI CAFAGNA &amp; C.SAS</b>	Località Fiumaraì	Barletta	70051	0883 510652
<b>IL QUADRIFOGLIO SOCIETÀ EDILIZIA A.R.L.</b>	Via Canne, 3	Barletta	70051	0883 518791
<b>FILANNINO IMMOBILIARE</b>	Piazza Di Vittorio Giuseppe, 43	Barletta	70051	0883 513150

### MARGHERITA DI SAVOIA

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>SIMAR IMMOBILIARE DEL GEOM.PICCOLO V. &amp; C. (S.N.C.)</b>	Via Monaco, 20	Margherita di S.	71044	0883 654422
<b>AGENZIA IMMOBILIARE PIERRE DI RUSSO PIETRO</b>	Via Vittorio Veneto, 33	Margherita di S.	71044	0883 656498
<b>IMMOBILIARE GABETTI GIADO IMMOBILIARE SNC DI CRISTIANO E PIEMONTESE</b>	Corso Vittorio Emanuele, 34	Margherita di S.	71044	0883 650091

### CANOSA DI PUGLIA

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>TECNOCASA AFFILIATO STUDIO OFANTO</b>	Via Corsica, 32	Canosa di P.	70053	0883 617521
<b>AGENZIA IMMOBILIARE SOLUZIONE CASA DI PINELLI M.</b>	Via Bovio Giovanni, 65	Canosa di P.	70053	0883 617620
<b>IMMOBILIARE MONTERISI DONATO</b>	Via Federico II, 15	Canosa di P.	70053	0883 616191
<b>LOMBARDI IMMOBILIARE</b>	Corso Garibaldi Giuseppe, 8	Canosa di P.	70053	0883 665744
<b>LASTELLA IMMOBILIARE DI GERARDO LASTELLA</b>	Via S. Lucia, 12	Canosa di P.	70053	0883 616305
<b>LAMANNA IMMOBILIARE</b>	Via Corsica, 11	Canosa di P.	70053	0883 611990
<b>AGENZIA IMMOBILIARE DI NIQUIL FILIPPO</b>	Piazza Terme, 12	Canosa di P.	70053	0883 663952

### SAN FERDINANDO DI PUGLIA

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>LASALVIA IMMOBILIARE DEL DOTT. ANDREA LASALVIA</b>	Via Galliano, 33	San Ferdinando di P.	71046	0883 628272
<b>AGENZIA IMMOBILIARE CONTI CLAUDIO</b>	Via Nazionale, 89	San Ferdinando di P.	71046	0883 628319
<b>AGENZIA IMMOBILIARE ACQUAVIVA GEOM. ERMANNO</b>	Via Battisti, 40	San Ferdinando di P.	71046	0883 622475
<b>CREDIT CASA – REAL ESTATE ACQUAVIVA ERMANNO</b>	Piazza Umberto, 34	San Ferdinando di P.	71046	0883 620515

### BISCEGLIE

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>TECNOCASA STUDIO UMBERTO I</b>	Corso Umberto I, 153	Bisceglie	76011	080 395 5569
<b>AFFILIATO TECNOCASA STUDIO S. ANDREA</b>	Via Sant'Andrea, 137	Bisceglie	76011	080 392 2179
<b>AGENZIA IMMOBILIARE VALENTE DI VALENTE GIUSEPPE</b>	Via Imbriani, 34	Bisceglie	76011	080 3921656
<b>AGENZIA IMMOBILIARE TAVELLA FRANCESCA</b>	Pendio Misericordia, 42	Bisceglie	76011	080 3991305



## » Agenzie immobiliari – provincia BAT

<b>STUDIO SEMINARIO S.A.S. DI LUPANO GIOVANNI &amp; C.</b>	Via Seminario, 10	Bisceglie	76011	080 3957486
<b>TECNOCASA AFFILIATO STUDIO BISCEGLIE TURCHIANO</b>	Via Marconi Guglielmo, 7	Bisceglie	76011	080 3929255
<b>TECNORETE AFFILIATO PROFESSIONAL STUDIO S.A.S. DI ABBATTISTA NICOLÒ &amp; C.</b>	Via Puccini, 1	Bisceglie	76011	080 3927389
<b>METRO QUADRO IMMOBILIARE DEL GEOM. SERGIO POVIA</b>	Pendio Misericordia, 2	Bisceglie	76011	080 3953037
<b>IMMOBILIARE SIMONE DI SIMONE PASQUALE</b>	Via Monterisi Giuseppe, 25	Bisceglie	76011	080 3952144
<b>IDEA CASA DI MASTROTOTARO ANGELO</b>	Via Imbriani, 169	Bisceglie	76011	080 3952144
<b>IMMOBILIARE HABITAT di DI MOLFETTA DOMENICO</b>	Via Moro Aldo, 60	Bisceglie	76011	080 3921940
<b>AGENZIA EUROFIM IMMOBILIARE ITALIA NETWORK SRL</b>	Piazza Vittorio Emanuele, 110	Bisceglie	76011	080 392513
<b>CREDIMM</b>	Via Dell' Urbanistica, 10	Bisceglie	76011	080 3960636
<b>ATRGET IMMOBILIARE DI PATRUNO DR. SERGIO &amp; C. SAS</b>	Via Piave, 71	Bisceglie	76011	080 3991108
<b>AGENZIA IMMOBILIARE SOLUZIONI IMMOBILIARI DI BALDINI TOMMASO</b>	Via Moro Aldo, 30/1	Bisceglie	76011	080 3952486
<b>AGENZIA IMMOBILIARE GALANTINO di GIULIO GALANTINO</b>	Via Imbriani, 98	Bisceglie	76011	080 3953086

### SPINAZZOLA

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>AGENZIA IMMOBILIARE E MULTISERVIZI MAINO di MAINO VITO ROCCO</b>	Corso Umberto I, 152	Spinazzola	70058	

### MINERVINO MURGE

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>STUDIO3 IMMOBILIARE S.R.L.</b>	Vico I° del Corso, 4	Minervino M.	70055	0883 692754

### TRINITAPOLI

<i>Agenzia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>CAP</i>	<i>Contatti</i>
<b>DOMUS &amp; FINANCE</b>	Via Vittorio Veneto, 79	Trinitapoli	71049	0883 630728
<b>AGENTE IMMOBILIARE BROKER CARANO CARMINE</b>	Corso Trinità, 90	Trinitapoli	71049	0883 632796
<b>AGENZIA IMMOBILIARE LEONE</b>	Via Isonzo, 22	Trinitapoli	71049	0883 631220
<b>AGENZIA DI CONSULENZA IMMOBILIARE CENTRO SERVIZI SRL</b>	Via Cairoli, 18	Trinitapoli	71049	0883 631860

## Come Trovare Indirizzi Specifici

1. PaginaGialle.it
  - Cerca "agenzie immobiliari" + nome città (es: "Andria", "Trani").
  - Link: <https://www.paginegialle.it>
2. Google Maps
  - Digita "agenzie immobiliari Provincia BAT" o per città specifiche.
  - Trovi indirizzi, recensioni e contatti.
3. Associazioni di Categoria
  - FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari): <https://www.fimaa.it>
  - Tecnorete (rete di agenzie immobiliari): <https://www.tecnorete.it>
4. Camera di Commercio: Consulta il Registro Imprese della Camera di Commercio di Bari (che include la BAT): <https://www.ba.camcom.it>

## ► Analisi di Mercato (Dati 2024–2025)

# 10

### 1) **Prezzi medi di mercato (vendita)**

- Trani – nel periodo 2024–2025 i prezzi medi richiesti per le vendite si sono mantenuti nell'ordine di grandezza di €1.600–€1.800/m<sup>2</sup>, con una quotazione osservata attorno a €1.700–€1.725/m<sup>2</sup> negli ultimi rilevamenti. I valori più elevati si concentrano nel centro storico e nelle zone lungomare. (fonte Immobiliare.it)
- Barletta – range medio rilevato €1.400–€1.650/m<sup>2</sup> (con punte oltre €1.600 in periodi recenti): si registra un leggero aumento su base annua tra 2024 e 2025. (fonte Immobiliare.it)
- Andria – valori medi €1.200–€1.500/m<sup>2</sup> a seconda della zona; i rilevamenti indicano una media comunale attorno a €1.300–€1.475/m<sup>2</sup> con il centro storico più caro. (fonte Immobiliare.it)
- Provincia BAT (media) – prezzo medio richiesto per la provincia si colloca attorno a €1.450–€1.650/m<sup>2</sup> nel periodo considerato, con dinamiche di lieve crescita verso la seconda metà del 2025. (fonte Immobiliare.it)

Nota metodologica: i valori sopra si riferiscono a prezzi richiesti sul mercato (portali immobiliari, quotazioni locali) e variano per micro-zona, stato dell'immobile e presenza di vista/costiera.



## **2) Tipologie più richieste (osservazioni 2024–2025)**

- Appartamenti fronte/nei pressi del mare (Trani e aree costiere di Barletta) continuano a registrare domanda superiore alla media, in particolare per immobili ristrutturati e con balcone/terrazzo. (fonte Immobiliare.it)
- Case con giardino o terrazzo sono rimaste preferite nel post-pandemia, soprattutto per famiglie e lavoratori in smart-working. (fonte Idealista)
- Ristrutturati nei centri storici: domanda stabile per soluzioni “chiavi in mano” (buona domanda anche per locazioni a medio/lungo termine). (fonte Mercato Immobiliare)

## **3) Affitti – riferimenti e fasce osservate (2024–2025)**

- Affitti turistici/stagionali (aree costiere): oscillano tipicamente €500–€1.200/mese per bilocali/soluzioni piccole; in alta stagione e per unità fronte mare alcuni annunci superano i €1.000–1.300. (fonte Mio Affitto)
- Locazioni a lungo termine: per appartamenti in BAT la forchetta praticata è generalmente €300–€700/mese a seconda della metratura e della città (valori medi osservati a Trani e Barletta intorno a €500–€850/mese per appartamenti 2–3 locali in buono stato). I portali mostrano annunci singoli anche sotto i €400 per unità molto piccole. (fonte Nestoria)
- Canone per mq: rilevamenti recenti indicano valori medi provinciali intorno a €7–9/m<sup>2</sup>/mese su annunci commerciali (variabili per centro/costa). (fonte Immobiliare.it)

## **4) Concorrenza e fattori competitivi**

- Alta concentrazione di agenzie immobiliari nelle aree centrali e sul litorale (Trani & Barletta): la presenza di molte agenzie aumenta l’offerta ma richiede servizi differenzianti per emergere. (fonte Idealista)
- Servizi a valore aggiunto (gestione affitti, presenza di certificazioni/consulenza legale per contratti e adempimenti, gestione proprietà per locazioni turistiche) sono percepiti come fattori competitivi efficaci nella BAT. (fonte Immobiliare.it)

## **Suggerimenti rapidi per la parte “PAIS / inserimento abitativo”**

- Quando menzioni l’accesso al mercato immobiliare, includi i range di riferimento per rendere il testo operativo (es.: “nella BAT, gli immobili residenziali si collocano mediamente tra €1.300 e €1.700/m<sup>2</sup>; i canoni medi di locazione si attestano tra €7 e €9/m<sup>2</sup>/mese ). (fonte Immobiliare.it)

Per i percorsi di accompagnamento all’abitare, prevedere moduli formativi su: contrattualistica (tipologie di contratto), ricerca alloggi tramite agenzie e portali, budget familiare (affitto vs. spese) e servizi di mediazione con proprietari privati (questo riduce il rischio di esclusione abitativa nei percorsi SAI). (Raccomandazione pratica basata sulle dinamiche di mercato e gap osservati). (Fonte Idealista+1)



# ➤Trend e consigli per affittare o affittarsi (2025–2026)



Il mercato degli affitti in provincia BAT è caratterizzato da una forte domanda e da una chiara segmentazione tra locazione turistica e residenziale. Comprenderne le dinamiche è cruciale per massimizzare le opportunità, sia per chi offre un immobile che per chi ne cerca uno.

## 🎯 Affitti Brevi (Turistici)

- **Prezzi stagionali:** tra **giugno** e **settembre** si registrano aumenti medi **+30%/+50%** rispetto ai canoni invernali.
  - Trani e Barletta restano i poli principali per locazioni brevi, con picchi oltre **€1.000/mese** per bilocali fronte mare.
- **Piattaforme principali:** Airbnb, Booking, Vrbo, CaseVacanza.it — la gestione diretta tramite host professionali è in crescita (+18% nel 2024).
- **Occupancy media:** nel 2024 si è attestata intorno al **72% nei mesi estivi**, con permanenze di 4–6 notti in media.
- **Normativa locale:**
  - I Comuni di Trani e Barletta richiedono la **registrazione presso il portale regionale PugliaPromozione** e il **CIS (Codice Identificativo Struttura)** obbligatorio per locazioni turistiche.
  - Alcuni regolamenti comunali prevedono limiti o comunicazioni preventive per affitti brevi in condomini o centri storici.
  - È obbligatoria la **comunicazione degli ospiti alla Questura** tramite portale "Alloggiati Web". |

## Affitti Lunghi (Residenziale)

Il mercato residenziale è in forte tensione, con una domanda che supera costantemente l'offerta, specialmente per soluzioni accessibili.

- **Tipologie Contrattuali:**

- **Contratto 3+2:** Il più comune per la locazione abitativa.
- **Contratto 4+4 (Convenzionato o a Canone Libero):** Offre stabilità sia al locatore che al conduttore. I contratti in convenzione (ad es., per studenti o soggetti a basso reddito) possono godere di agevolazioni fiscali.

- **Tipologie Più Richieste:**

- La massima richiesta si concentra su **trilocali** e **bilocali**, preferibilmente con **spazi esterni** (terrazzi, giardini) o box auto.
- Esiste un'importante nicchia di mercato per **monolocali** e **bilocali economici**, ricercati da studenti, giovani lavoratori e migranti, ma l'offerta in questa fascia è estremamente ridotta.

- **Strategie per Affittare con Successo:**

- **Per i Proprietari:** Valorizzare la presenza di spazi esterni, efficienza energetica (classe A, B) e la vicinanza a servizi (scuole, trasporti). Una manutenzione curata giustifica un canone leggermente superiore.
- **Per gli Affittuari (Inquilini):**
  - **Documentazione:** Preparare un "kit d'ingresso" con documento, codice fiscale, ultime tre buste paga e eventuale contratto di lavoro.
  - **Il Problema del Garante:** Per chi non ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato o è straniero con un lavoro recente, la richiesta di un garante (che spesso deve dimostrare un reddito stabile e superiore a 3-4 volte l'affitto) è la principale barriera.

**Soluzioni Alternative:** Esplorare la possibilità di offerte come **garanzie assicurative** (polizze fideiussorie) o, in fase di trattativa, proporre il **pagamento anticipato di alcuni mesi**. **Gli enti del terzo settore possono svolgere un ruolo cruciale come garanti collettivi o facilitatori di queste soluzioni.**

# › Attenzione alle truffe nella locazione

# 12

(Modulo informativo per i percorsi di autonomia abitativa – Progetto FAMI PAIS)

Il mercato degli affitti, specialmente online, può nascondere **rischi di truffe o pratiche scorrette**, che colpiscono con maggiore frequenza persone in cerca di casa in tempi rapidi, come lavoratori migranti o studenti. Per questo è fondamentale **conoscere alcune regole base** di sicurezza prima di firmare o versare denaro.

## **Le 10 Regole per una Ricerca Sicura**

1. **VEDI SEMPRE L'IMMOBILE DI PERSONA.** Non accettare scuse. Non pagare mai nulla per una casa che non hai visitato di persona, insieme al proprietario o a un agente immobiliare serio.
2. **VERIFICA L'IDENTITÀ.** Chiedi un documento d'identità (carta d'identità o passaporto) della persona che affitta e, se è un proprietario, verifica che il suo nome corrisponda a quello dell'atto di proprietà (se disponibile).
3. **NON PAGARE MAI IN CONTANTI.** Utilizza sempre bonifici bancari o postali, che lasciano una traccia. Chiedi sempre una ricevuta per ogni pagamento effettuato (caparra, affitto, spese).



4. **FIRMA SEMPRE UN CONTRATTO.** Un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate è la tua principale tutela legale. Non consegnare denaro senza aver prima firmato un contratto.

5. **DIFFIDA DELLE TRANSAZIONI TROPPO FACILI.** Se tutto sembra troppo semplice e veloce, potrebbe essere un segnale. Affittare una casa richiede i suoi tempi e le sue verifiche.

6. **FOTOGRAFA L'IMMOBILE ALL'INGRESSO.** Quando entri in casa, scatta foto e video dello stato dei locali. Questo ti proteggerà in caso di future contestazioni sul deposito cauzionale.

7. **CHIEDI AIUTO AGLI ESPERTI.** Rivolgiti agli operatori degli sportelli sociali o a un patronato/CAF. Possono aiutarti a verificare la correttezza del contratto.

8. **CONOSCI I TUOI DIRITTI.** Informati sulle tipologie di contratto (es. 3+2, 4+4) e su quali sono le spese a carico del locatore (proprietario) e del conduttore (inquilino).

9. **FAI UNA RICERCA SUL PREZZO DI MERCATO.** Confronta il prezzo dell'annuncio con quello di altri immobili simili nella stessa zona per capire se è in linea con le medie.

10. **SE SOSPETTI UNA TRUFFA, DENUNCIA.** Se ritieni di essere vittima di una truffa, contatta immediatamente le Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia di Stato) e segnala l'annuncio fraudolento alla piattaforma su cui lo hai trovato.

### 👉 A chi chiedere aiuto

In caso di dubbi, prima di firmare o pagare:

- Rivolgiti allo **Sportello Immigrazione "Kipepeio"** di Barletta (Comunità Oasi2 San Francesco);
- Oppure allo **Sportello Immigrati** di Trani (Cooperativa Shalom);
- Gli **operatori del progetto FAMI PAIS** possono aiutarti a verificare la documentazione e contattare il proprietario in modo sicuro;
- Se sospetti una truffa, puoi segnalare il caso a:
  - **Polizia Postale** – [www.commissariatodips.it](http://www.commissariatodips.it)
  - **Centro per l'Orientamento e l'Inclusione Abitativa (Provincia BAT)**
  - **Associazioni di tutela dei consumatori (Adiconsum, Federconsumatori, Cittadinanzattiva).**

### 🛡️ Messaggio chiave per i beneficiari PAIS

"La casa è un diritto, ma serve prudenza per non cadere in trappole.

Prima di firmare o pagare, chiedi sempre aiuto agli operatori del progetto PAIS: la prevenzione è la tua migliore protezione."



The image shows a hand holding a blue pen over a financial document. A large, dark blue 'T3' is superimposed over the document. The document contains various financial tables with columns for expenses and totals. The background is a solid yellow color.

# ›Conclusioni e raccomandazioni strategiche

L'analisi del mercato immobiliare nella provincia di Barletta-Andria-Trani rivela una fase di mutamento, caratterizzata dalla dicotomia tra un settore delle compravendite in contrazione e un mercato degli affitti in crescita. Questo scenario crea una sfida significativa in termini di accessibilità economica, in particolare per le fasce di popolazione a reddito più basso e per i cittadini immigrati, che affrontano un insieme di barriere complesse e stratificate.

Le difficoltà dei cittadini immigrati non sono solo finanziarie, ma sono profondamente legate a problematiche sociali, burocratiche e discriminatorie. Il sovraffollamento, la precarietà abitativa e la segregazione spaziale sono fenomeni che richiedono interventi mirati e coordinati. Sebbene la rete di supporto sociale e istituzionale sia presente, l'assenza di uno Sportello Unico per l'Immigrazione (SUI) rappresenta una lacuna critica che ostacola un'assistenza integrata ed efficace.



Alla luce di questi risultati, si formulano le seguenti raccomandazioni strategiche:

- **Per le Istituzioni Pubbliche:** È necessario rafforzare la collaborazione tra Prefettura, Questura e servizi sociali comunali per garantire un percorso di integrazione più lineare. Inoltre, le amministrazioni locali dovrebbero lanciare campagne informative per i proprietari di casa, chiarendo gli adempimenti burocratici come la "dichiarazione di ospitalità" e sensibilizzando sulle normative antidiscriminatorie.
- **Per il Settore Immobiliare:** Le agenzie immobiliari e le associazioni di categoria sono incoraggiate a collaborare attivamente con gli enti del terzo settore, come Mondo Nuovo APS, la Comunità Oasi2 e le cooperative sociali, per creare un canale di accesso preferenziale per i cittadini stranieri. Tali partnership potrebbero facilitare la verifica delle referenze e fornire garanzie supplementari, superando i pregiudizi e le barriere all'ingresso nel mercato formale delle locazioni. Le agenzie possono assumere un ruolo proattivo nell'integrazione, diventando mediatori culturali e informativi per il mercato.

#### **Per le Istituzioni:**

1. *Campagne informative per proprietari:* chiarezza su dichiarazione di ospitalità e norme antidiscriminatorie.
2. *Politiche abitative pubbliche:* agevolazioni per affitti calmierati e programmi di housing sociale.

#### **Per il Settore Immobiliare:**

1. Collaborazione con cooperative sociali per facilitare l'accesso agli immigrati (garanzie collettive, mediazione culturale).
2. Formazione per agenti immobiliari su normative antidiscriminatorie e pratiche inclusive.

#### **Per il Terzo Settore:**

1. Potenziamento degli sportelli esistenti con servizi di orientamento abitativo e legale.
2. Mappatura degli insediamenti informali e interventi di emergenza (acqua, servizi igienici).





