

L'emergenza sfratti in Italia

SUNIA

Indagine sul sull'andamento delle procedure di sfratto effettuata dall'Ufficio Studi del Sunia Nazionale su dati del Ministero dell'Interno

Roma 17 giugno 2009

La sospensione degli sfratti per finita locazione

Il **30 giugno** scade la **proroga di sospensione** dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione prevista **per le categorie più deboli**.

La sospensione, già prevista fino al 15 ottobre 2008 ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2007 n. 248 (Decreto Milleproroghe) è stata differita attraverso il Decreto Legge 20 ottobre 2008 n. 158 convertito con la legge 18 dicembre 2008 n.199.

La sospensione riguarda i Comuni indicati dalla legge 9/2007, e cioè i Comuni capoluoghi di provincia, i Comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e i Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87103 del 13 novembre 2003.

I casi in cui opera la sospensione

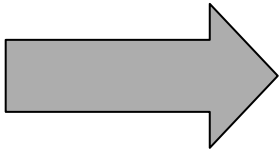
Possono beneficiarne i **conduttori di immobili esclusivamente ad uso abitativo** con reddito annuo lordo familiare **inferiore a 27.000 euro**, che siano o abbiano nel proprio nucleo **persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, figli fiscalmente a carico**, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza

Deve trattarsi di **sfratti per finita locazione**, con **esclusione degli sfratti per morosità**

Durante la sospensione i conduttori devono corrispondere al locatore un importo mensile pari al **canone** dovuto alla cessazione del contratto **maggiorato del 20%**: il conduttore decade dal beneficio se non provvede al pagamento decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista.

In sintesi:

Il **Governo non ha sviluppato politiche abitative adeguate**, ha prorogato il termine di sospensione ma non ci sono ancora risposte al forte disagio abitativo esistente nel paese: **l'emergenza riguarda anche città non comprese nel provvedimento le risorse non bastano, l'edilizia pubblica è ferma.**



I **soldi sottratti** per il piano casa non sono stati restituiti **ai Comuni** per mettere a disposizione alloggi a famiglie che a fine giugno si troveranno nelle stesse condizioni.

Si crea una **discriminazione tra cittadini** sfrattati con uguali problemi ma residenti in Comuni diversi.

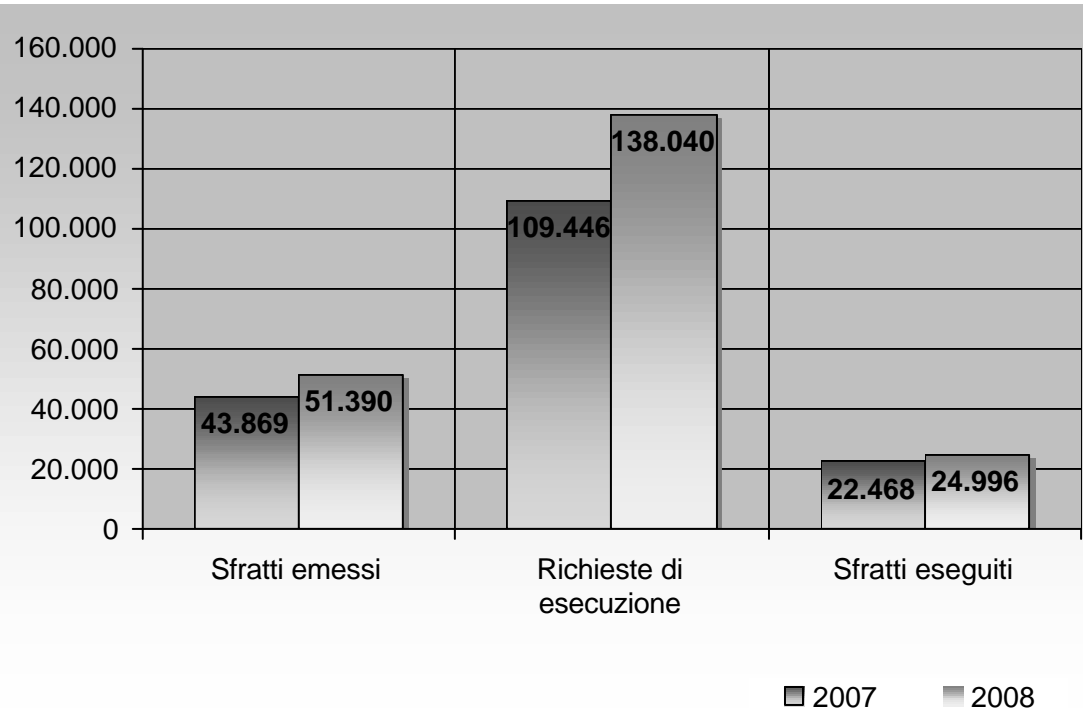
Il provvedimento non considera quanti sono incappati nella morosità a causa dell'**insostenibilità dei canoni.**

Procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo - 2008

I provvedimenti nel 2008 e l'andamento storico

Nel 2008 risultano **51.390** provvedimenti esecutivi di sfratto **emessi**, il **17,1% in più** rispetto al 2007.

Gli **sfratti eseguiti** risultano **24.996 (+11,2%)** e le **richieste di esecuzione** **138.040 (+26,1)**.

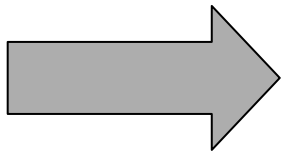


Dei provvedimenti il **51%** è stato emesso nei **capoluoghi di provincia**, il restante 49% riguarda gli **altri comuni**.

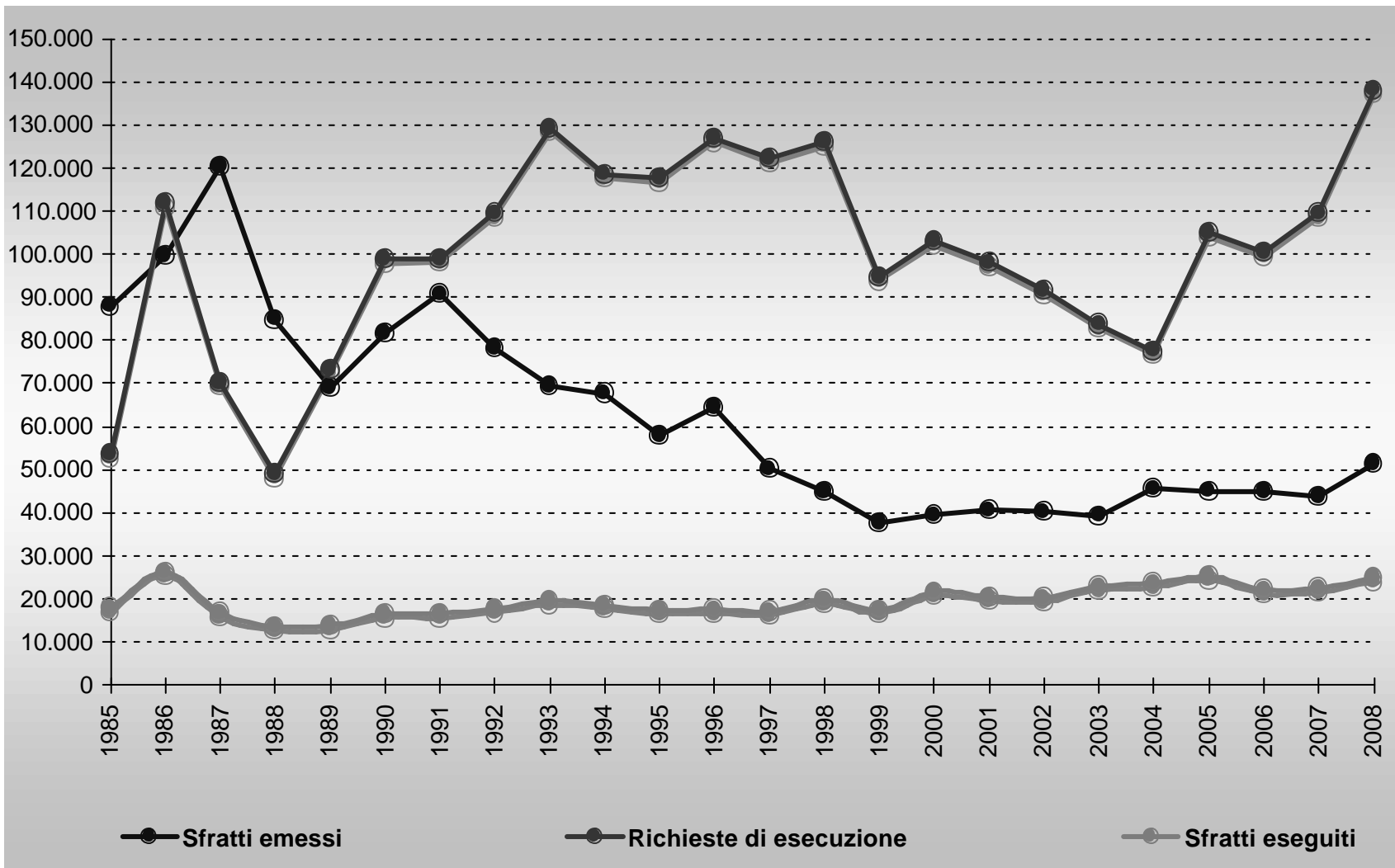
I **provvedimenti esecutivi di sfratto emessi** hanno subito un **andamento sostanzialmente decrescente nel tempo**, assumendo il valore massimo (145.788) nel 1984, valori comunque molto superiori all'andamento medio nel 1983 (139.228) e nel 1987 (120.442), ed il valore minimo (38.944) nel 1999.

Negli anni successivi al 2000 si è verificata un'inversione di tendenza con un aumento da 39.406 sfratti emessi nel 2000 a 45.526 nel 2006.

Nel 2007 il valore si è attestato su 43.869, in lieve diminuzione.



I **dati del 2008**, ancora parziali, incompleti per alcune città e quindi sicuramente inferiori al valore reale, mostrano in termini assoluti di nuovo un **aumento rispetto all'anno precedente del 17,1%**.



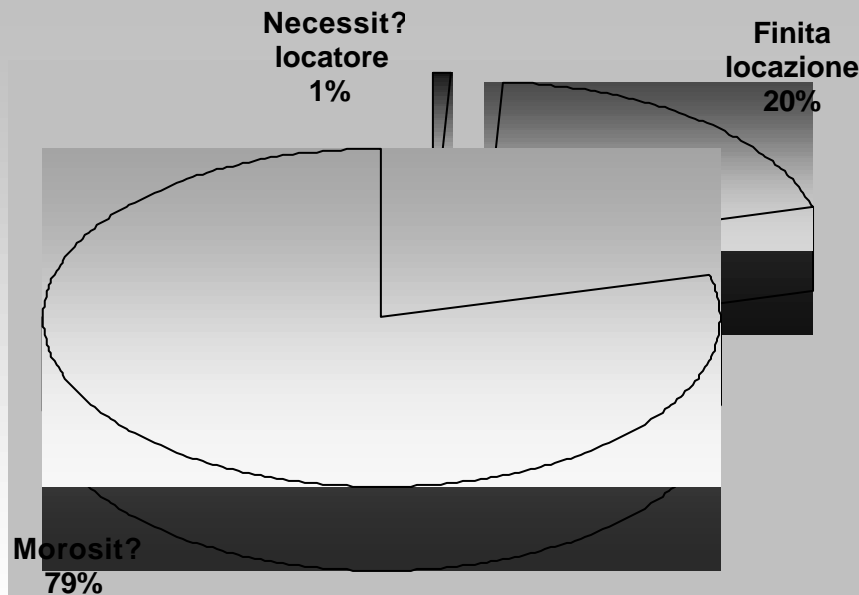
Le cause di sfratto

In riferimento alle **cause di sfratto** nel 2008 su **51.390 sfratti emessi**:

488 per necessità locatore

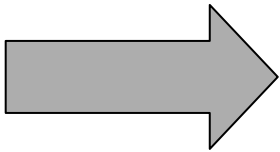
10.221 per finita locazione

40.681 per morosità o altra causa

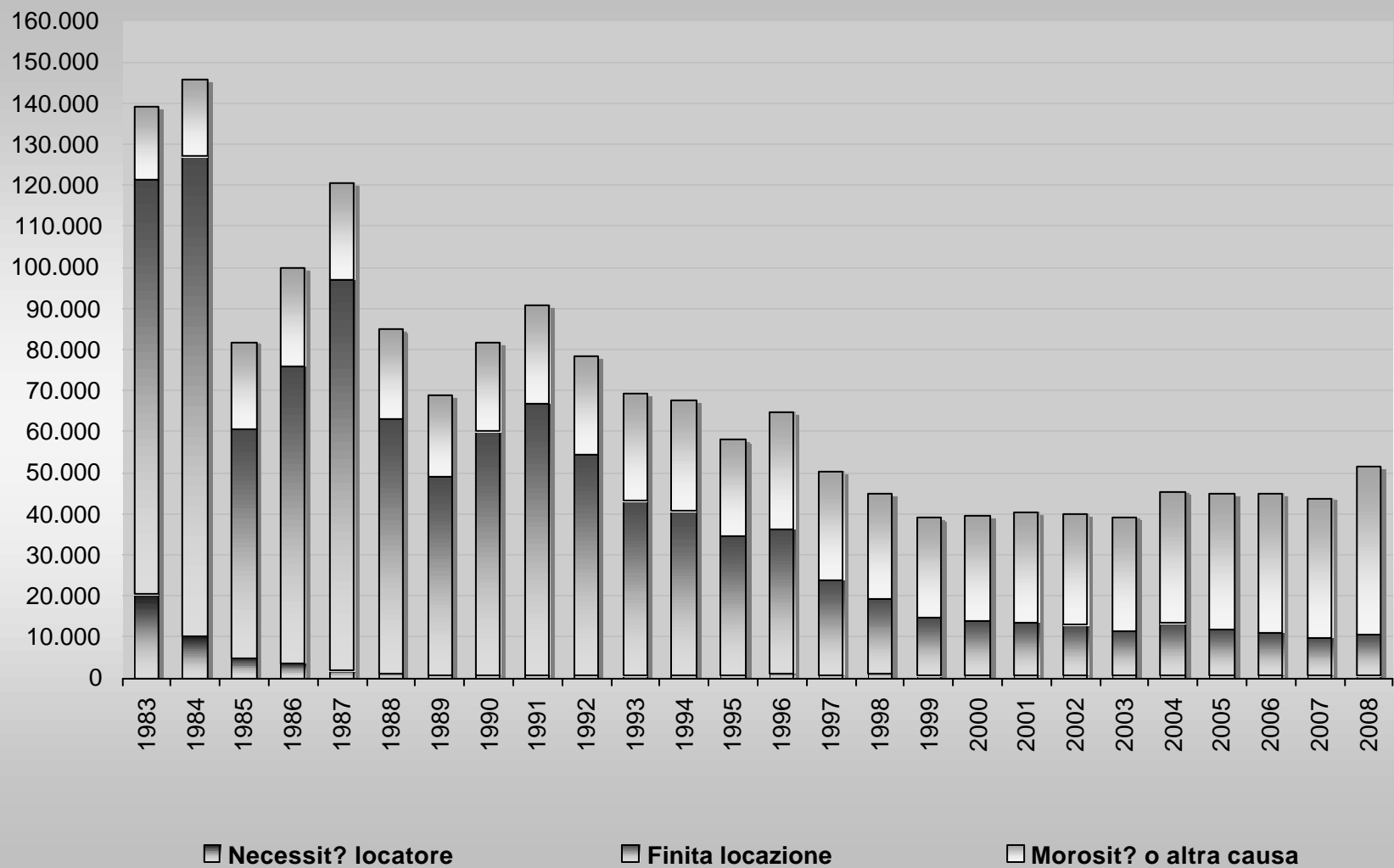


Dei provvedimenti per morosità il **49%** è stato emesso nei **capoluoghi di provincia**, il restante 51% riguarda gli altri comuni.

Si è registrato negli anni un forte **aumento dei provvedimenti emessi per morosità** e, parallelamente, una **diminuzione di quelli emessi per finita locazione**, passando i primi da circa 18.000 nel 1983 a 40.681 nel 2008 e decrescendo i secondi da più di 100.000 nel 1983 a 10.221 nel 2008. Andamento decrescente hanno registrato anche i **provvedimenti emessi per necessità del locatore** variando da poco più di 20.000 nel 1983 a soli 488 nel 2008 e rappresentando sempre una quota estremamente esigua del totale..



Gli **sfratti emessi per morosità** sono **aumentati sia in termini assoluti che percentualmente** sul totale: nel **1983** rappresentavano solo il **12,9%**, nel **1997** hanno **superato il 50%**, nel **2008 il 79,1%** dei provvedimenti emessi sono stati per morosità.

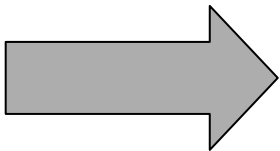


In sintesi:

Negli anni **diminuiscono i provvedimenti emessi** ma **aumentano** sia in termini assoluti che percentualmente sul totale **quelli emessi per morosità** (dal **12,9%** del 1983 al **79,1%** del 2008).

Nel **2008 aumentano di nuovo anche i provvedimenti emessi nel totale**, con il valore più alto degli ultimi 12 anni.

Aumenta sensibilmente la percentuale dei provvedimenti emessi nei **comuni della provincia** rispetto a quelli del capoluogo.



Il problema dell'**insostenibilità delle spese per l'abitazione** e dell'**incompatibilità con i redditi delle famiglie** comincia a essere **più diffuso su tutto il territorio** coinvolgendo sia aree ad alta tensione abitativa che centri minori.

Gli sfratti per morosità

L'insostenibilità degli affitti

Oggi il comparto in affitto privato è caratterizzato dal **peso rilevante di categorie deboli** che non riescono a sostenere gli attuali livelli di mercato:

il 20% dei nuclei sono **unipersonali** (di questi il 60% **donne**),

il 67% sono **nuclei monoreddito**;

il 30% dei capofamiglia sono **pensionati**,

il 40% **operai**,

il 23% ha più di **65 anni**

il 25% è rappresentato da **donne**.

Negli ultimi due anni **il reddito medio** da lavoro dipendente è rimasto sostanzialmente **stabile**, **gli affitti sono aumentati del 16%**.

Il reddito medio da lavoro dipendente nel 2006, al netto delle imposte e dei contributi, è risultato pari a 16.045,00 euro annui (Banca d'Italia, I bilanci delle famiglie italiane - anno 2006)

L'affitto medio delle città metropolitane nel settore privato nel 2006 è risultato pari a 630,00 euro mensili (Cgil-Sunia-Censis, Indagine sulle famiglie in locazione - anno 2006)

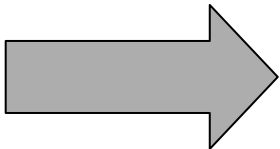
L'onerosità delle spese per casa

Considerando un **alloggio medio di 80 mq.** nelle aree metropolitane:

Per una famiglia con un **reddito da lavoro dipendente**, l'**affitto incide** tra il **40 e il 50%** a Genova e Torino, tra il **50 e il 70%** a Bologna e Firenze, oltre il **70%** a Milano e Roma.

Per una famiglia con **una pensione media** l'**affitto incide** sempre tra il **30 e il 50%**, tra il **50 e il 70%** a Bologna e Firenze, oltre il **70%** a Milano e Roma.

Per una famiglia con **due pensioni minime** l'**affitto incide** sempre tra il **50 e il 70%**, oltre il **70%** a Bologna, Firenze, Milano, Napoli e Roma.



L'acuirsi della crisi economica sta colpendo famiglie di lavoratori dipendenti e pensionati.

Gli sfratti per morosità

Negli ultimi 5 anni sono stati **emessi più di 175.000 sfratti per morosità:**

2004	32.578
2005	33.768
2006	34.309
2007	33.959
2008	40.681

Negli ultimi 5 anni circa **120.000 famiglie hanno perso la loro abitazione:**

2004	25.267
2005	25.671
2006	22.278
2007	22.468
2008	24.996

Nel **2008** gli **sfratti per morosità** hanno rappresentato il **79,2** del totale dei provvedimenti emessi (**nel 2007 il 77,4%**), l'**aumento in termini assoluti** è stato del **20%**.

Considerando l'incidenza tra morosità e totale sfratti, negli ultimi 5 anni verosimilmente **sono stati eseguiti quasi 100.000 sfratti per morosità.**

Aree metropolitane - Sfratti emessi nel 2008

Sfratti emessi nel 2008 e aumento % rispetto al 2007

Torino	2.378	+ 49,1
Milano	2.047	- 0,7
Venezia	578	+ 261,3
Genova	1.696	+ 23,3
Bologna	1.395	+ 15,1
Firenze	1.419	- 12,9
Roma	7.574	+ 32,6
Napoli	2.326	+ 134,0
Bari	1.513	+ 58,8
Catania	980	+ 0,2
Palermo	1.681	+ 16,4

Sfratti emessi nel 2008 per morosità

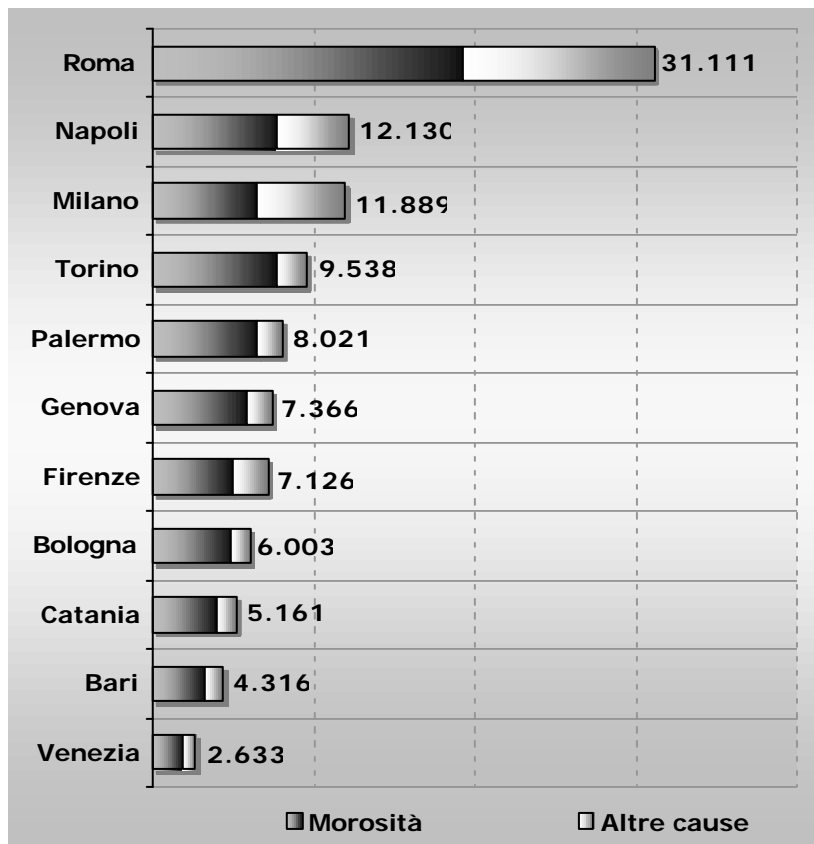
1.988	+ 51,6
1.315	+ 1,0
422	+ 239,9
1.296	+ 25,5
1.168	- 14,1
1.104	- 3,7
4.879	+ 35,3
1.461	+ 152,3
1.198	+ 83,7
722	- 0,1
1.310	+ 24,1

Aree metropolitane - Sfratti emessi negli ultimi 5 anni

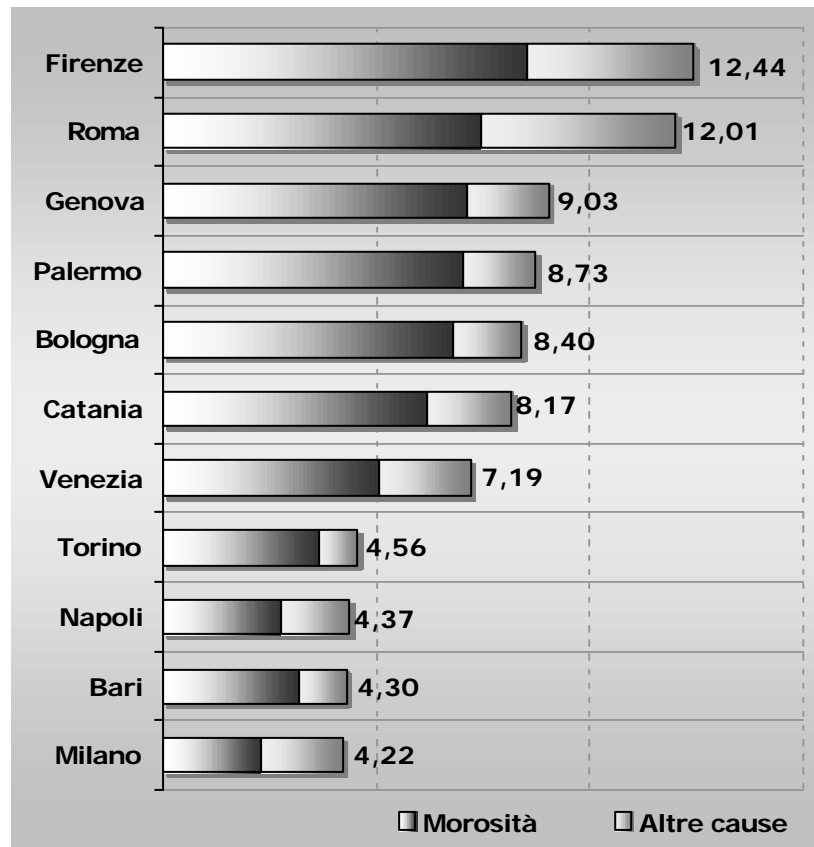
	Abitazioni in affitto	Sfratti emessi per morosità e % su abitazioni	
Torino	209.098	7.612	3,6
Milano	281.954	6.435	2,3
Venezia	36.598	1.845	5,0
Genova	81.560	5.815	7,1
Bologna	71.456	4.866	6,8
Firenze	57.305	4.899	8,6
Roma	259.001	19.273	7,4
Napoli	277.818	7.703	2,8
Bari	100.436	3.185	3,2
Catania	63.166	3.898	6,2
Palermo	91.904	6.456	7,0

Nelle grandi aree metropolitane sono stati emessi negli ultimi 5 anni **105.294** sfratti di cui **71.987** per morosità

Dei provvedimenti emessi negli ultimi 5 anni **una parte si sono sicuramente conclusi con l'esecuzione.**



Sfratti emessi negli ultimi 5 anni
Valori assoluti



Rapporto con abitazioni in affitto
Valori percentuali

In sintesi:

Negli ultimi 5 anni più di **120.000** famiglie hanno perso la loro **abitazione**, di queste circa **100.000** a seguito di un provvedimento emesso per morosità, il **90%** concentrate nelle aree a più alta tensione abitativa.

Negli ultimi 5 anni sono stati emessi più di **175.000** sfratti per morosità e altre **50.000** famiglie rischiano di perdere la propria **abitazione** con l'esecuzione dello sfratto.

Data l'insostenibilità dei canoni, le difficoltà delle famiglie a sostenere le spese per l'abitazione e all'aggravarsi della **situazione economica** che porterà ad un'ulteriore caduta occupazionale, senza **misure di sostegno al reddito delle famiglie** in affitto **nel triennio 2009/2011** si prevede che **altre 150.000 famiglie perderanno la propria abitazione** in quanto non avranno la capacità economica per far fronte al pagamento dell'affitto