

L'emergenza sfratti in Italia

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

Sunia Cgil

La sospensione degli sfratti per finita locazione

Il 30 giugno è scaduta la proroga di sospensione dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione per le categorie più deboli prevista dal Decreto Legge 20 ottobre 2008 n. 158 convertito con la legge 18 dicembre 2008 n.199.

Il Decreto Legge 1 luglio 2009, n. 78 - Provvedimenti anticrisi, nonché proroga di termini e della partecipazione italiana a missioni internazionali (GU n. 150 del 1/7/2009) - **ha ulteriormente prorogato i termini fino al 31 dicembre 2009** con un semplice slittamento di date confermando pertanto tutti i contenuti della legge 199/08.

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

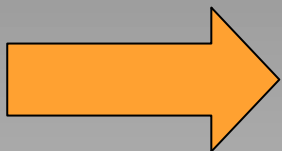
Possono beneficiarne i **conduttori di immobili esclusivamente ad uso abitativo** con reddito annuo lordo familiare **inferiore a 27.000 euro**, che siano o abbiano nel proprio nucleo **persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, figli fiscalmente 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**, si crea una **discriminazione** tra cittadini sfrattati con uguali problemi ma **residenti in Comuni diversi, le risorse non bastano, l'edilizia pubblica è ferma.**



Il provvedimento **non considera quanti sono incappati nella morosità** a causa **dell'insostenibilità dei canoni** e delle troppe elevate incidenze delle spese per l'abitazione sui redditi.

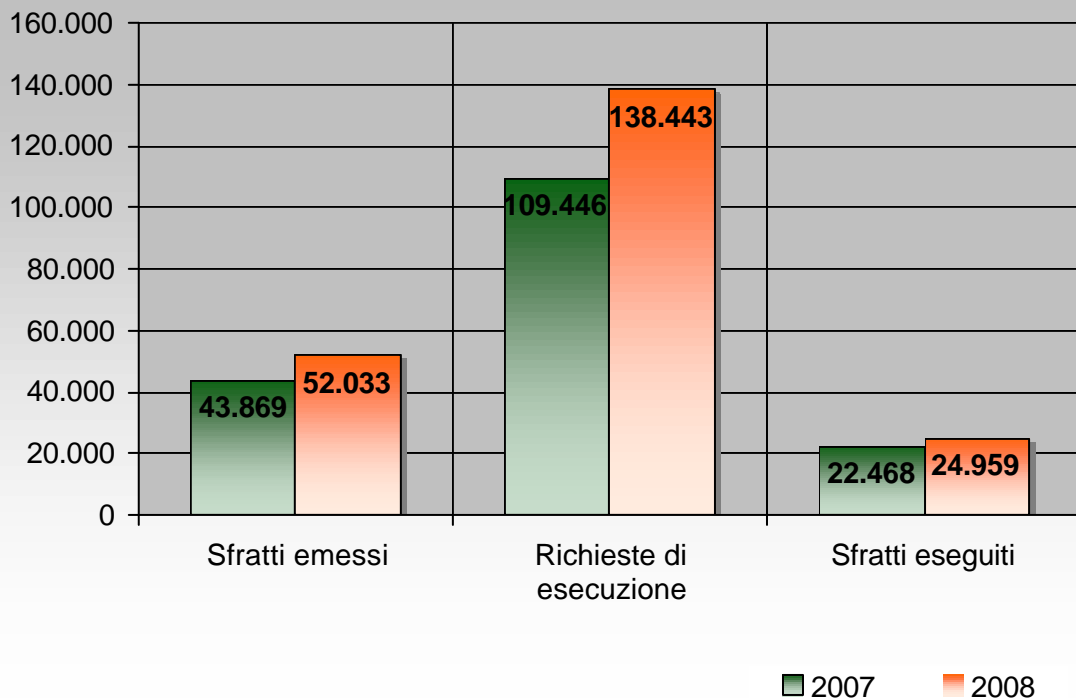
Il **piano casa** recentemente firmato non affronta i problemi legati all'emergenza.

Andamento delle procedure di sfratto

I provvedimenti nel 2008 e l'andamento storico

Nel 2008 risultano **52.033** provvedimenti esecutivi di sfratto **emessi**, il **18,6% in più** rispetto al 2007.

Gli **sfratti eseguiti** risultano **24.959 (+11,1%)** e le **richieste di esecuzione** **138.443 (+26,5)**.

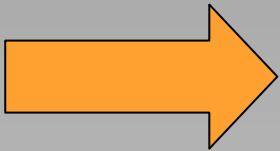


Dei provvedimenti il **51%** è stato emesso nei **capoluoghi di provincia**, il restante 49% riguarda gli **altri comuni**.

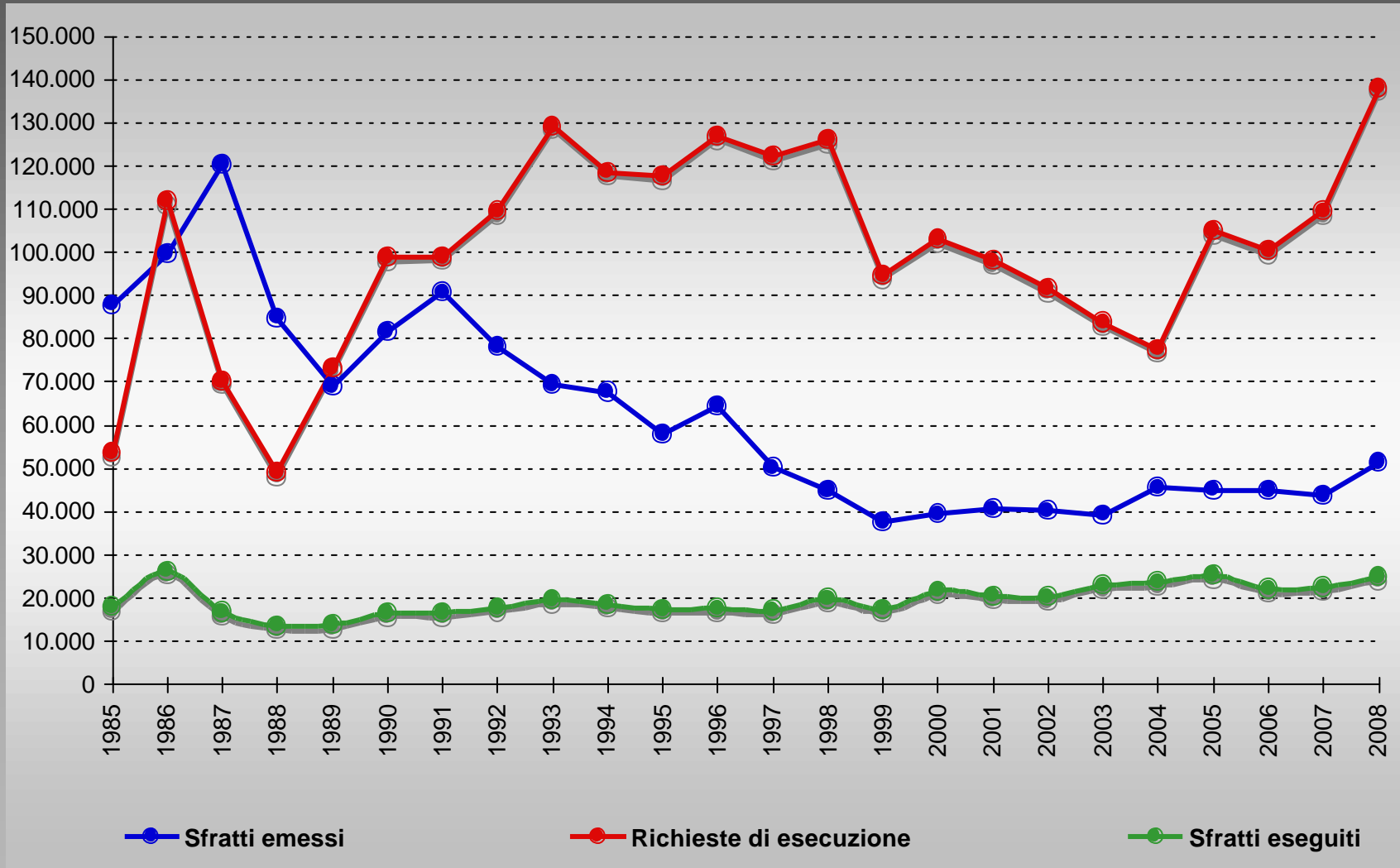
I **provvedimenti esecutivi di sfratto emessi** hanno subito un **andamento sostanzialmente decrescente nel tempo**, assumendo il valore massimo (145.788) nel 1984, valori comunque molto superiori all'andamento medio nel 1983 (139.228) e nel 1987 (120.442), ed il valore minimo (38.944) nel 1999.

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 18,6%**.



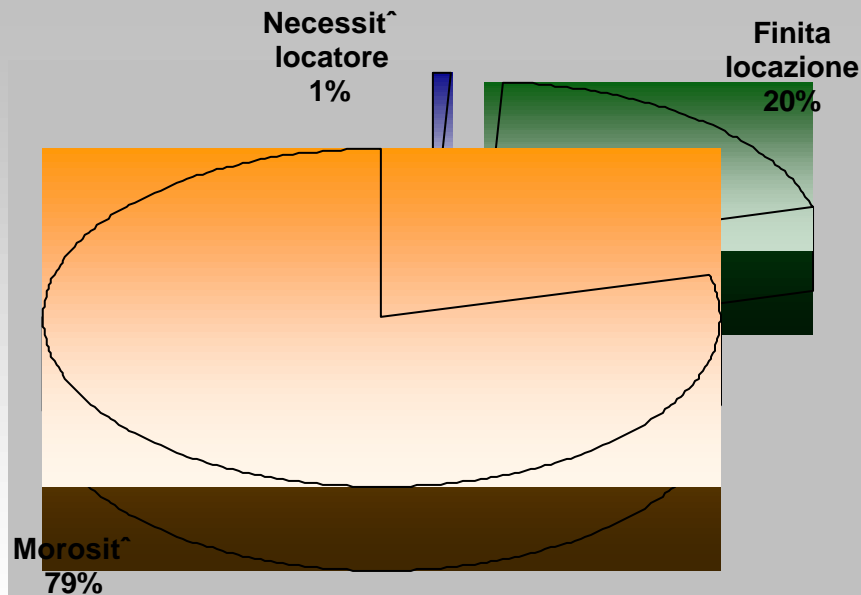
Le cause di sfratto

In riferimento alle **cause di sfratto** nel 2008 su **52.033 sfratti emessi**:

539 per necessità locatore

10.486 per finita locazione

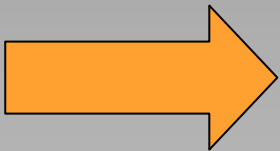
41.008 per morosità o altra causa



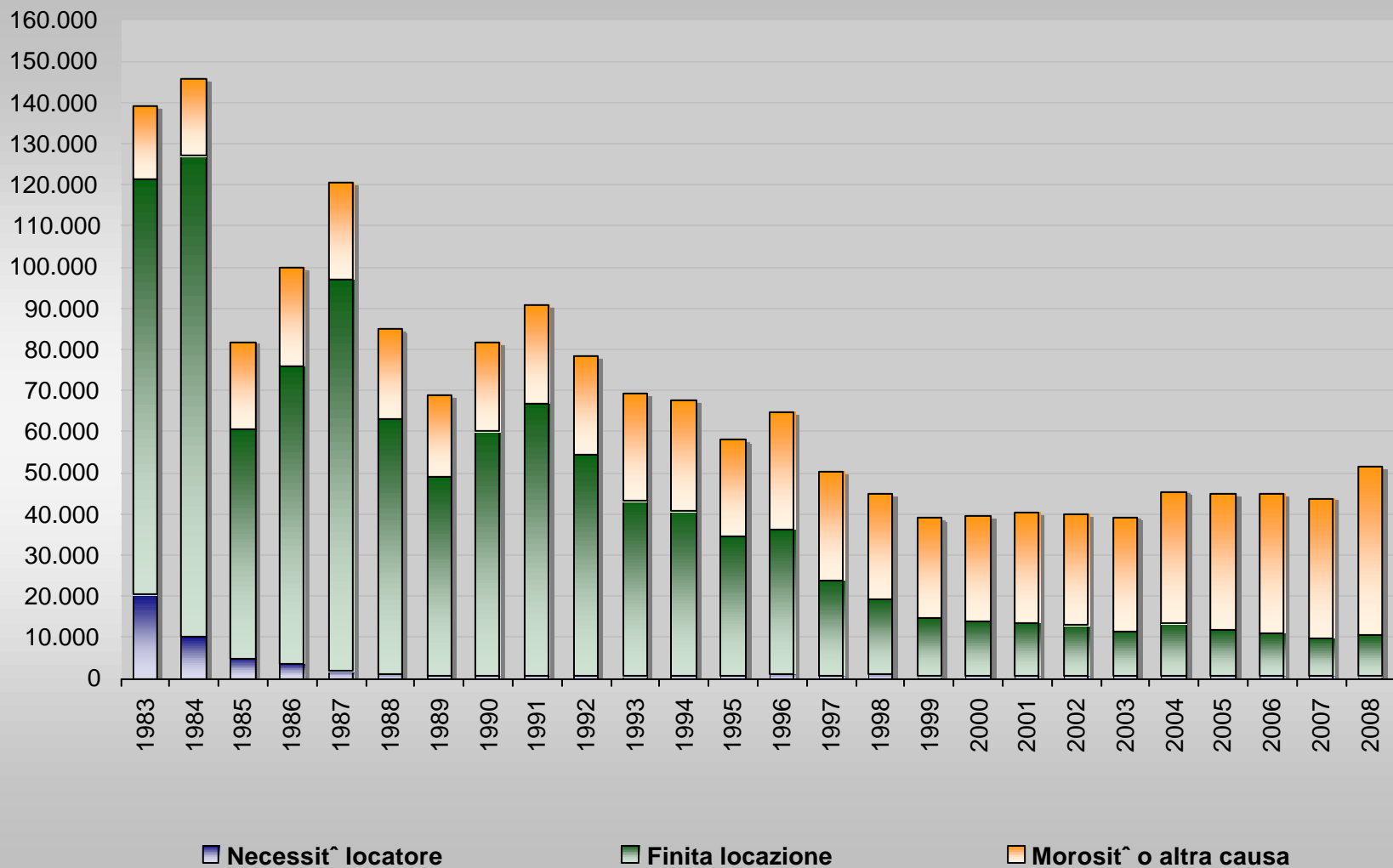
Dei provvedimenti per morosità il **49%** è stato emesso nei **capoluoghi di provincia**, il restante 51% riguarda gli altri comuni.

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 41.008 nel 2008 e decrescendo i secondi da più di 100.000 nel 1983 a 10.486 nel 2008.

Sono **diminuiti** anche i **provvedimenti emessi per necessità del locatore** variando da poco più di 20.000 nel 1983 a 539 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 78,8%** dei provvedimenti emessi sono stati per morosità.

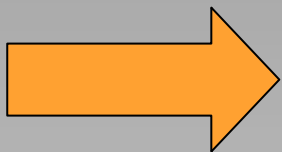


In sintesi:

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 **78,8%** 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 **diffuso su tutto il territorio** coinvolgendo anche i centri minori.

Gli sfratti per morosità

Negli ultimi 5 anni sono stati emessi più di 230.000 sfratti di cui circa 175.000 per morosità:

Sfratti emessi

2004	46.193
2005	45.815
2006	45.526
2007	43.869
2008	52.033

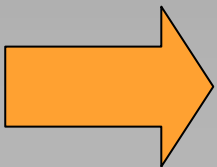
Morosità

2004	32.578
2005	33.769
2006	34.309
2007	33.959
2008	41.008

Sfratti eseguiti

2004	25.267
2005	25.671
2006	22.278
2007	22.468
2008	24.959

Negli ultimi 5 anni circa 120.000 famiglie hanno perso la loro abitazione con l'esecuzione di uno sfratto:



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	2.280	+ 10,6
Venezia	578	+ 261,3
Genova	1.696	+ 23,3
Bologna	1.394	+ 15,0
Firenze	1.419	- 12,9
Roma	7.574	+ 32,6
Napoli	3.031	+ 205,0
Bari	1.228	+ 28,9
Catania	980	+ 0,2
Palermo	1.681	+ 16,4

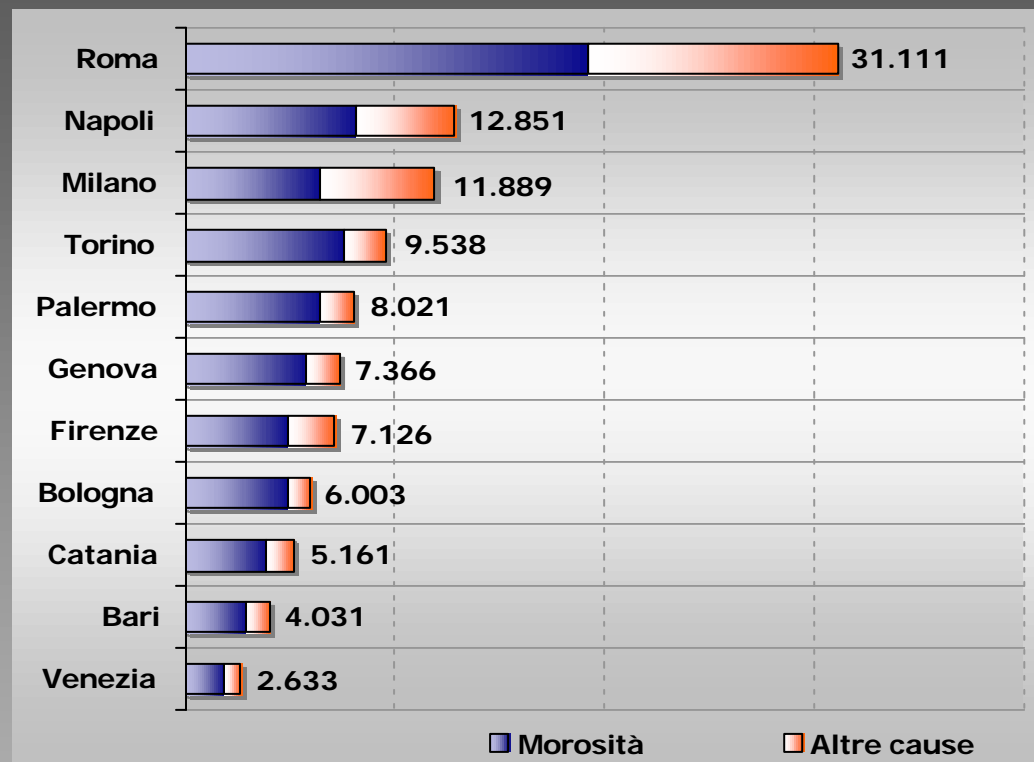
Sfratti emessi nel 2008 per morosità

1.988	+ 51,6
1.434	+ 1,0
422	+ 239,9
1.296	+ 25,5
1.168	- 14,1
1.104	- 3,7
4.879	+ 35,3
1.943	+ 152,3
913	+ 83,7
722	- 0,1
1.310	+ 24,1

Aree metropolitane - Sfratti emessi negli ultimi 5 anni

Sfratti per morosità

Torino	7.612
Milano	6.554
Venezia	1.845
Genova	5.815
Bologna	4.866
Firenze	4.899
Roma	19.273
Napoli	8.185
Bari	2.900
Catania	3.898
Palermo	6.456

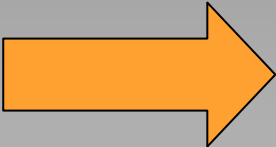


Nelle grandi aree sono stati emessi negli ultimi 5 anni **105.730 sfratti** di cui **72.184 per morosità**: di questi una parte si sono sicuramente conclusi con l'esecuzione

In sintesi:

Negli ultimi 5 anni più di **120.000** famiglie hanno perso la loro **abitazione**, **100.000** a seguito di un **provvedimento 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 l'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 perchè non riusciranno a far fronte al pagamento dell'affitto.

L'insostenibilità degli affitti

Le caratteristiche delle famiglie in affitto

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

CITTA'	CANONE MEDIO	CLASSI DI ONEROSITA'						%
		reddito da lavoro dipendente		reddito da una pensione media		reddito da due pensioni minime		
		incidenza sul canone	su canone e spese	incidenza sul canone	su canone e spese	incidenza sul canone	su canone e spese	
BARI	536,00	40	53	45	59	60	79	
BOLOGNA	705,00	53	66	59	73	78	98	
CATANIA	490,00	37	50	41	55	54	74	
FIRENZE	855,00	64	77	71	86	95	114	
GENOVA	590,00	44	57	49	64	66	85	
MILANO	975,00	73	86	81	96	108	128	
NAPOLI	650,00	49	62	54	69	72	92	
PALERMO	490,00	37	50	41	55	54	74	
ROMA	980,00	74	87	82	96	109	128	
TORINO	565,00	42	56	47	62	63	82	
								31 - 40
								41 - 50
								51 - 60
								61 - 70
								71 - 100

Le **incidenze** sono calcolate considerando un alloggio medio di 80 mq.

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

La **pensione minima** • stimata 450,00 euro/mese; la **pensione media** • stimata 1.200,00 euro/mese, media di un operaio in pensione con 30 anni di contributi.

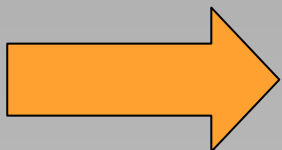
Le **spese** comprendono utenze e condominio per un valore medio pari a 175 euro al mese, senza variazioni territoriali, ali

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.

I provvedimenti del Governo

I provvedimenti del Governo

Con la **L. 133/2008** il Governo annuncia a giugno 2008 un **piano casa** senza nuove risorse ma finanziato sottraendo:

- **540 mln di Euro** stanziati dalla L. 222/2007, già ripartiti fra regioni e comuni per costruzione e recupero di 12.000 alloggi di Edilizia Pubblica
- **288 mln di Euro** già destinati a Marzo 2008 a Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile
- **100 mln di Euro** destinati dalla finanziaria per il 2008 alla società di scopo per destinare beni demaniali all'affitto a canone concordato
- **60 mln di Euro** per il 2008 e 2009 per edilizia sovvenzionata

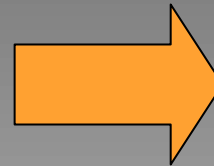
Il Ministro dell'economia annuncia 20.000 alloggi nel 2009.

Qualche mese dopo, con la legge finanziaria per il 2009, **riduce il fondo di sostegno all'affitto dai 201 mln di euro del 2008**, già insufficienti, **ai 161 del 2009, ai 144 del 2010 ed ai 110 del 2011.**

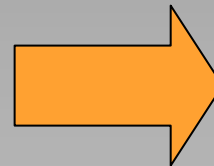
Con un emendamento al D.L. 185/2008, **“restituisce”** 20 dei 40 milioni sottratti al Fondo con la finanziaria

Il fondo sociale

	Attribuzioni del fondo sociale	% rispetto al 2000
2000	361.579.829,00	
2001	335.696.984,00	-7,16
2002	249.180.873,00	-31,09
2003	246.496.000,00	-31,83
2004	248.248.333,45	-31,34
2005	230.143.000,00	-36,35
2006	310.660.000,00	-14,08
2007	210.990.000,00	-41,65
2008	201.000.000,00	-44,41
2009	161.000.000,00	-55,47
2010	144.000.000,00	-60,17
2011	110.000.000,00	-69,58



Dal 2000 al 2011
i **fondi statali**
attribuiti sono
diminuiti del
69,58%



Nel periodo
2000 – 2008
gli **affitti** sono
aumentati del
130%

Il piano casa

Con un **ritardo di 9 mesi** è stato firmato il **Decreto che avvia il primo piano casa, 100.000 abitazioni in 5 anni**. L'unico finanziamento certo è quello di **550 mln** stanziati dal D.L. 159/2007 così ripartiti:

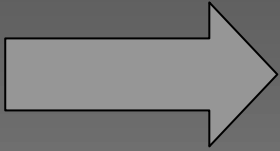
fino a **150 mln di euro** per gli interventi dell'art. 11 (**sistema integrato di fondi immobiliari**);

fino a **200 mln di euro** per gli interventi di cui all'articolo 1, c. 1, lettera f) **di competenza degli ex lacp** compresi nel programma straordinario di edilizia pubblica caratterizzati da immediata fattibilità, nei comuni ove la domanda di alloggi sociali è più alta.

nei limiti delle residue risorse per concedere contributi per il finanziamento di ciascuna linea di intervento.

Il piano prevede una serie di complicati adempimenti che sposteranno ancora più in là i tempi per la realizzazione degli alloggi, ammesso che arrivino le altre risorse per ora solo annunciate.

Le caratteristiche delle famiglie con sfratto per morosità



Le famiglie con un procedimento di sfratto sono **in maggior parte italiane** (circa l'80%) ma **aumentano quelle di immigrati**, soprattutto al nord.

In generale sono **famiglie a basso reddito** (il 50% percepiscono meno di 15.000,00 euro annui), ma cominciano a essere rilevanti anche le **famiglie con redditi medi** che non riescono più a sostenere le spese per l'abitazione, che nel corso del contratto hanno **perso il posto di lavoro** (24%) o hanno visto diminuire le proprie entrate (**lavoratori posti in cassa integrazione, pensionati**).

Le famiglie con sfratto per morosità

Nazionalità

78% italiani
22% stranieri

Le famiglie **immigrate prevalgono al nord**, quelle italiane al centro e al sud.

Sesso del capofamiglia

69% uomini
31% donne

Le **donne** sono presenti come capofamiglia nel **45%** dei casi nelle **famiglie italiane**, nel **21%** in quelle straniere.

Componenti della famiglia

30% 1 persona
32% 2 persone
18% 3 persone
20% > di 3

Nelle **famiglie di immigrati** i nuclei sono in media di **3/4 persone**, in **quelle italiane** sono presenti **quasi tutti i nuclei di anziani**, l'**87%** del totale, e costituiscono il **24%** delle famiglie sfrattate italiane.

Nuclei con figli

53% con figli
47% senza figli

Nelle famiglie con figli il **64% hanno figli minori** (34% del totale delle famiglie).

Età del capofamiglia

4% > 35 anni
31% 35 - 50 anni
38% 50 - 65 anni
27% > 65 anni

Nei nuclei con **capofamiglia donna 2/3** di queste si collocano in una fascia di età **tra 35 e 50 anni**, separate, con figli a carico, il 10% ha oltre 65 anni, senza altre persone nel proprio nucleo.

Reddito annuale

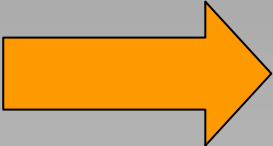
2% senza reddito
7% < 5.000
21% 5.000-10.000
25% 10.000-15.000
37% 15.000-20.000
8% > 20.000

Le famiglie si collocano in fasce di reddito sia **basse** che **medie**: il 21% percepiscono un reddito fino a 10.000 euro, il 62% da 10.000 a 20.000, l'8% oltre 20.000.

Professione
del
capofamiglia

10% disoccupati
12% lav. precari
30% operai
25% impiegati
23% pensionati

Parte dei problemi derivano da **mutate condizioni lavorative, decesso del coniuge, separazioni** soprattutto per donne con diminuzione del reddito. Parte riguardano famiglie di operai e impiegati che non sostengono più il livello dei canoni.



Dai dati dell'ultimo anno si evidenzia un **aumento di famiglie collocate in particolari fasce deboli**: gli sfratti emessi per il 24% riguardano famiglie in cui il **percettore ha perso il posto di lavoro**, il 20% riguarda **lavoratori precari**, il 16% **cassaintegrati**.

In sintesi:



Sostanzialmente possono essere individuate **4** **tipologie familiari prevalenti:**

Famiglia di 3/4 persone, di nazionalità italiana, con almeno un figlio minore, che ha visto ridurre la possibilità di spesa nel corso del contratto subendo aumenti di canone o in cui il primo percettore ha perso il posto di lavoro. Soprattutto nel centro e nel sud.

Famiglia con le stesse caratteristiche ma di **nazionalità straniera**, soprattutto al nord.

Famiglia costituita da **anziani** soli o con coniuge che non sono riusciti a sostenere gli aumenti dei canoni.

Famiglia costituita soprattutto da **donne** che, in seguita a separazione, hanno subito riduzioni del reddito mantenendo un nucleo di 2/3 persone.

Storie di vita

Sogni che arrivano da lontano

Lug viene dal Kosovo. Ha trent'anni ed è arrivato in Italia circa sette anni fa con la sua famiglia, o quello che ne rimane, per essere più precisi: sua madre, tre fratelli, una sorella con la propria figlia di tre anni. Suo padre è morto dieci anni fa, per un'infezione, suo cognato è stato ucciso davanti agli occhi della famiglia.

Pensavano di trovare qui un'accoglienza migliore e la possibilità di ricominciare una vita serena che era stata loro troppo violentemente interrotta, hanno cercato dei lavori e una casa, ma senza aiuti non ce l'hanno fatta a sostenere tutto. Pagano più di mille euro per un trilocale in periferia a Roma. In realtà pagavano, perché un anno fa non sono più riusciti a farlo, pensando che con un po' di tempo avrebbero risolto almeno in parte i loro problemi. Nel frattempo hanno ricevuto la citazione di sfratto per morosità. Ora stanno cercando di trovare un accordo con il proprietario per non arrivare al giudizio.

Mabili è arrivato dal Ghana dodici anni fa, solo.

Ha lavorato nelle campagne di tante cittadine del sud per otto anni. E' alto, robusto, ma stanco. Ha incontrato in Italia una donna del suo paese e con lei si è trasferito al nord, in Veneto.

Ha trovato lavoro in una fabbrica ed ha avuto anche una figlia, ma due anni fa è stato licenziato. Lavora occasionalmente, come sua moglie, ma non riesce più a mantenere la sua famiglia dovendo sostenere un affitto di circa novecento euro che da otto mesi non riesce più a pagare. Ora ha uno sfratto per morosità. Ha un avvocato con il patrocinio gratuito, non riesce a trovare un accordo con il proprietario perché non ha soldi, né un'altra abitazione con un costo sostenibile.

Ci ha detto che tornerà nel suo paese, con sua moglie e sua figlia, se riesce almeno a pagare il viaggio. Quello che ha fatto per arrivare qua, spendendo tutto ciò che aveva, è stato una delusione.

Maria è arrivata in Italia da poco, due anni fa, è albanese, ha vent'otto anni e un figlio piccolo. Non ha un marito ed ha raggiunto sua sorella che lavora come badante a Milano.

Vivono insieme ma il lavoro da badante non consente a sua sorella di sostenere le spese per tutti, ottocento euro al mese per l'affitto e le altre spese per la casa, sono troppe.

Maria lavora qualche ora di giorno, facendo pulizie in appartamenti, e di sera, pulendo un ufficio a quell'ora deserto. Anche nel suo paese lavorava in un ufficio, ma di giorno, e come segretaria. Torna a casa ogni sera alle undici.

Due donne, con bambino piccolo, che smettono di pagare l'affitto perché non riescono più a sostenerlo, avevano fatto domanda per il contributo integrativo, ma i soldi ancora non arrivano. Nel frattempo hanno ricevuto uno sfratto per morosità.