

Il fabbisogno abitativo Rinnovata emergenza



3° Rapporto UIL "famiglia-reddito-casa"

INDICE DEI CONTENUTI

Nota introduttiva..... pag. 3

Gli immobili di proprietà di persone fisiche in Italia.....pag. 6

Tabella 1: Distribuzione degli immobili proprietà di persone fisiche per utilizzo (quadro nazionale)

Tabella 2: Distribuzione degli immobili proprietà di persone fisiche per utilizzo (Nord Italia)

Tabella 3: Distribuzione degli immobili proprietà di persone fisiche per utilizzo (Centro Italia)

Tabella 4: Distribuzione degli immobili proprietà di persone fisiche per utilizzo (Sud e Isole)

La spesa delle famiglie per l'abitazione: l'acquisto..... pag. 11

Tabella 5: Costo di un'abitazione II semestre 2008

Tabella 6: Andamento delle quotazioni immobiliari medie nelle città metropolitane (I semestre 2007, II semestre 2007, I semestre 2008, II semestre 2008)

Tabella 7: Andamento delle quotazioni immobiliari medie nelle città metropolitane (I semestre 2008, II semestre 2008)

La spesa delle famiglie per l'abitazione: l'affitto..... pag. 18

Tabella 8: Costo mensile medio degli affitti nei Comuni Capoluogo di Provincia

Tabella 9: Andamento del valore di locazione nelle città metropolitane (I semestre 2007, II semestre 2007, I semestre 2008, II semestre 2008)

Tabella 10: Andamento del valore di locazione nelle città metropolitane (I semestre 2008, II semestre 2008)

Tabella 11: Incidenza % del costo mensile medio dell'affitto di un Appartamento di 70 mq. sul reddito di una famiglia composta da 4 persone (con due figli minori a carico) che percepisce un reddito lordo annuo di 36.000 Euro (Città Capoluogo di Regione)

Tabella 12: Incidenza % del costo mensile medio dell'affitto di un appartamento di 70 mq. sul reddito di una famiglia composta da 4 persone (con due figli minori a carico) che percepisce un reddito lordo annuo di 36.000 Euro (Comuni Capoluogo di Provincia)

Gli sfratti.....pag. 30

Tabella 13: Provvedimenti di sfratto emessi nel periodo Gennaio-Giugno 2008 (situazione regionale)

Tabella 14: Provvedimenti di sfratto emessi nel periodo Gennaio-Giugno 2008 (situazione provinciale)

Tabella 15: Provvedimenti di sfratto emessi, richieste di esecuzione, sfratti eseguiti (serie storica 2001-I semestre 2008)

Interventi delle regioni e delle province autonome a sostegno dell'affitto..... pag. 37

Tabella 16: Riepilogo regionale dei contributi per l'accesso alle abitazioni in locazione Fondo Nazionale Affitti (art. 11, Legge 431/98)

NOTA INTRODUTTIVA

In una crisi economica come quella attuale il problema “casa”, come quello del “lavoro”, rappresenta il nodo di grande attualità intorno al quale programmare una politica tempestiva e basata sulla pianificazione nel tempo degli interventi. La convinzione diffusa che l’elevato tasso di proprietà degli immobili ad uso abitativo fosse ormai una garanzia sufficiente a soddisfare il fabbisogno abitativo, ha indotto alla “rimozione” della questione casa, determinando la mancanza di una strategia nazionale sul tema casa e degli strumenti operativi efficienti per realizzarla.

Rispetto al passato, infatti, oggi il disagio abitativo assume una conformazione più articolata:

una **dimensione** di tipo **non strutturale** che vede famiglie o persone socialmente integrate con difficoltà nell’accedere al mercato dell’affitto (pensionati, coppie monoreddito ecc.), e una **dimensione** di tipo **strutturale** in cui la mancanza di accesso alla casa si accompagna ad una condizione di emarginazione o esclusione sociale (immigrati, lavoratori atipici, precari, lavoratori in cig ecc.).

Negli ultimi dieci anni si è assistito ad un eccessivo fenomeno di patrimonializzazione che ad oggi ha comportato, per le famiglie italiane, maggiori difficoltà nel pagare il mutuo e nel contempo l’impossibilità di accedere ad alloggi in locazione a canone agevolato, visto il progressivo e inadeguato ridimensionamento dell’ offerta.

A fronte di queste dinamiche sociali, le risposte sono state inadeguate; si delinea, infatti, uno scenario dove la domanda di abitazioni in affitto, pur crescendo, non trova supporto negli investitori istituzionali.

Gli aiuti alle famiglie per l’affitto risultano essere inadeguati sia dal punto di vista quantitativo che dal punto di vista programmatico; occorrerebbe infatti una politica di spesa costante e crescente nel tempo: basti pensare che dal 2006 al 2008 i fondi di sostegno all’affitto attribuiti dallo Stato alle Regioni

(Art. 11 della Legge 431/98) sono diminuiti del 33,8%, passando da € 310.660.000 a € 205.568.967. L'offerta di alloggi sociali non è più in grado di dare risposte sufficienti per i bisogni delle grandi città.

I provvedimenti presi nel recente accordo siglato tra Enti Locali e Governo sul cosiddetto "Piano casa", atti al miglioramento della qualità architettonica e/o energetica degli edifici, alla disciplina degli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione degli edifici, alla semplificazione normativa, hanno tralasciato l' "housing sociale": non è stato menzionato, infatti, il sostegno agli affitti, argomento rimandato ad una "futura programmazione", ed è questa "futura programmazione" che lascia aperte le problematiche in essere, anche in virtù del fatto che **"Il diritto all'alloggio"**, come sancito dal Comitato Economico e Sociale Europeo nonché dalla Carta dei Diritti dell'Uomo, **"è innanzitutto un diritto fondamentale che condiziona l'accesso agli altri diritti fondamentali e a una vita dignitosa"**.

In tal senso può considerarsi un "primo passo" per affrontare il disagio abitativo, il Piano casa approvato dal CIPE che, con delibera dell'8 maggio scorso, ha stanziato 350 milioni di euro di cui 200 milioni di euro alle Regioni (come anticipo dei 550 milioni stanziati dal precedente Governo) con i quali potranno essere immediatamente realizzate 5/6 mila abitazioni (piccola ma iniziale cosa se si considerano le reali stime di fabbisogno) e 150 milioni di euro che confluiranno nel Fondo Immobiliare, costituito da investitori istituzionali di lungo termine come la Cassa Depositi e Prestiti e le maggiori fondazioni bancarie, per l'incremento della dotazione degli alloggi sociali.

Il nostro **"III° Rapporto famiglia-reddito-casa"**, partendo dallo schema metodologico del precedente, ha voluto mettere in rilievo cinque aspetti:

- 1) Immobili di proprietà di persone fisiche in Italia;
- 2) Valori immobiliari aggiornati al II semestre 2008;
- 3) Valori delle locazioni aggiornati al II semestre 2008 e relativa incidenza sui redditi delle famiglie;

- 4) Provvedimenti di sfratto emessi ed eseguiti al I semestre 2008 .
- 5) Interventi delle Regioni e delle Province autonome a sostegno dell'affitto.

Sia per i valori immobiliari che per i valori di locazione sono stati evidenziati i dati del II semestre 2008 di tutti i Comuni Capoluogo di Provincia, mentre per quanto concerne gli sfratti i dati sono provvisori e fanno riferimento al I semestre 2008.

Per quanto riguarda i valori immobiliari e i valori di locazione è stata calcolata la media tra il valore minimo e il valore massimo di un'abitazione di 70 mq. in zona centro, semicentro e periferia, in stato conservativo normale.

Nonostante la scelta del campione sia stata dettata dall'esigenza di standardizzare i dati, rimane la consapevolezza che il quadro economico delle famiglie italiane abbia subito delle variazioni determinate dalla crisi economica mondiale.

Il nostro campione di riferimento è una famiglia composta da due lavoratori dipendenti, con due figli a carico, che percepisce un reddito lordo annuo pari a 36.000 euro e vive in affitto in una delle città Capoluogo di Regione.

Guglielmo Loy

GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI PERSONE FISICHE IN ITALIA

Questo paragrafo illustra, attraverso tabelle e grafici, i dati nazionali riferiti al totale degli immobili di proprietà di persone fisiche. I dati sono stati aggregati sulla base di tre livelli territoriali (Nord, Centro, Sud ed Isole) e sono stati raggruppati in base alla tipologia di utilizzo dell'immobile. La lettura dei dati nazionali relativi agli immobili di proprietà di persone fisiche evidenzia come il **31 %** degli **immobili** sia stato adibito ad **abitazione principale**, mentre gli **immobili locati** rappresentano il **10,6 %** del totale.

Al **Nord** il **30,8 %** degli immobili di proprietà di persone fisiche è adibito ad **abitazione principale**, gli **immobili locati** sono il **12,5 %**;

le regioni del **Centro** fanno registrare una percentuale di immobili adibiti ad **abitazione principale** pari al **32,5 %**, con l' **9,5 %** di **immobili locati**;

il **Sud** e le **Isole**, infine, presentano il **30,4 %** di immobili adibiti ad **abitazione principale** e l' **8,3 %** di **immobili locati**.

DATI NAZIONALI

Tabella 1

Dati sintetici del catasto al 31/12/2007

	N. immobili	%
Abitazioni	28.451.640	59,1 %
Totale	48.169.806	100,0 %

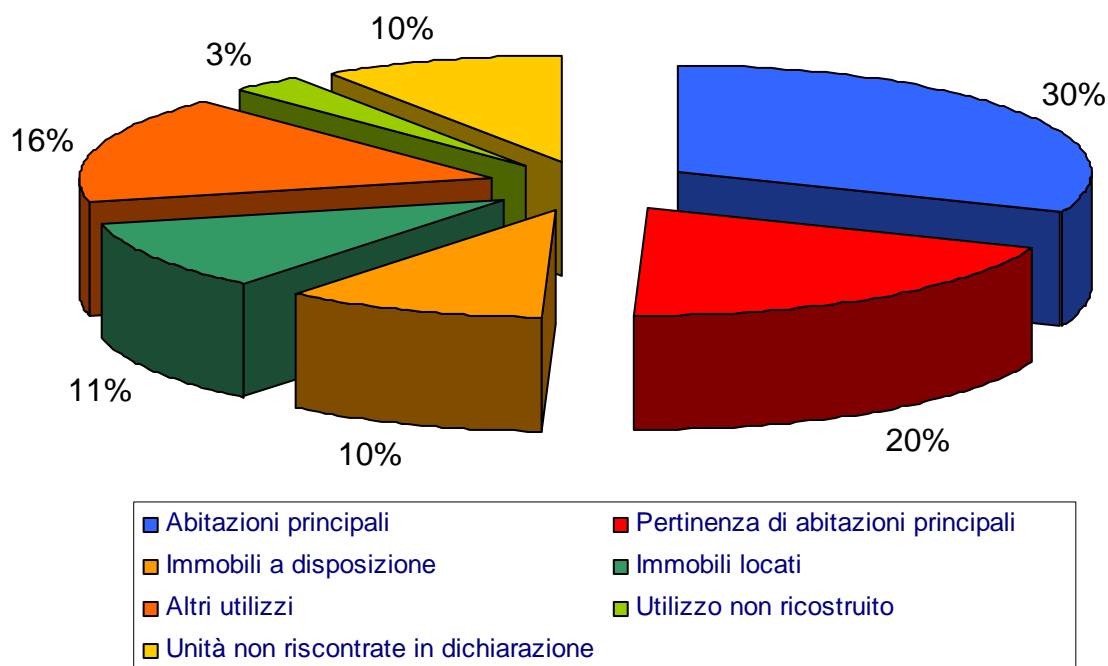
Dati sull'utilizzo degli immobili anno 2007

	Numero	%
Abitazioni principali	14.966.318	31,1 %
Pertinenza di abitazioni principali	9.417.374	19,6 %
Immobili a disposizione	4.925.081	10,2 %
Immobili locati	5.108.109	10,6 %
Altri utilizzi	7.815.584	16,2 %
Utilizzo non ricostruito	1.358.429	2,8 %
Unità non riscontrate in dichiarazione	4.578.910	9,5 %
Totale	48.169.806	100,0 %

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'agenzia del territorio e del catasto

Grafico 1

DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRIETA' DI PERSONE FISICHE PER UTILIZZO (QUADRO NAZIONALE)



DATI ITALIA NORD

Tabella 2

Dati sintetici del catasto al 31/12/2007

	N. immobili	%
Abitazioni	12.858.007	54,5 %
Totale	23.574.072	100,0 %

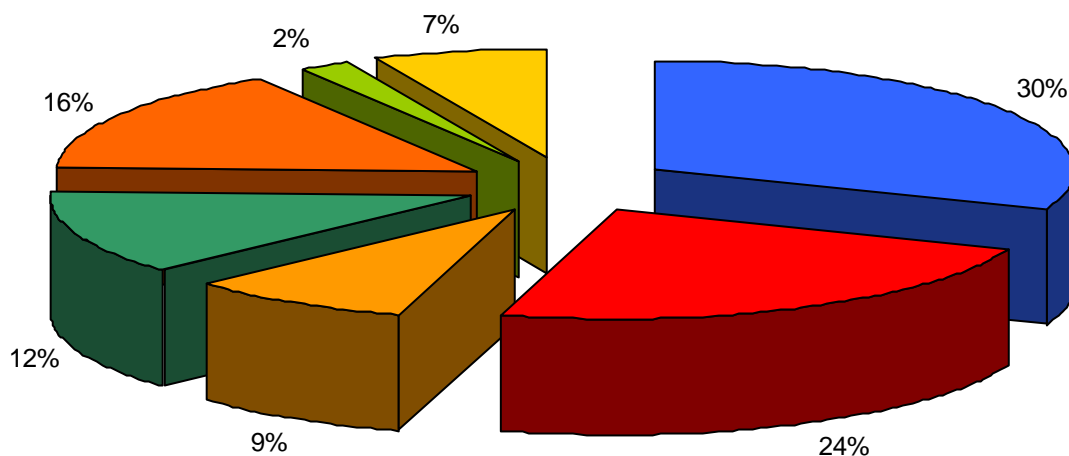
Dati sull'utilizzo degli immobili anno 2007

	v. a.	%
Abitazioni principali	7.255.329	30,8 %
Pertinenza di abitazioni principali	5.574.637	23,6 %
Immobili a disposizione	2.022.441	8,6 %
Immobili locati	2.937.968	12,5 %
Altri utilizzi	3.745.282	15,9 %
Utilizzo non ricostruito	462.557	2,0 %
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.571.737	6,7 %
Totale	23.574.072	100,0 %

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'agenzia del territorio e del catasto

Grafico 2

DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRIETA' DI PERSONE FISICHE PER UTILIZZO (ITALIA NORD)



■ Abitazioni principali	■ Pertinenza di abitazioni principali
■ Immobili a disposizione	■ Immobili locati
■ Altri utilizzi	■ Utilizzo non ricostruito
■ Unità non riscontrate in dichiarazione	

DATI ITALIA CENTRO

Tabella 3

Dati sintetici del catasto al 31/12/2007

	N. immobili	%
Abitazioni	6.313.623	58,8 %
Totale	10.733.037	100,0 %

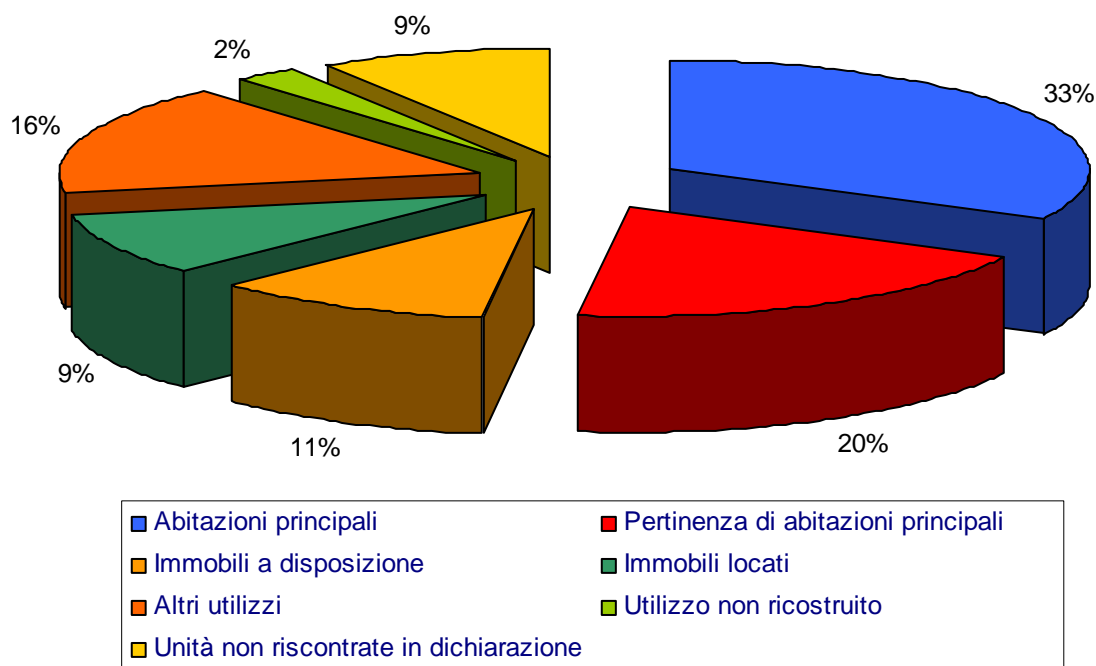
Dati sull'utilizzo degli immobili anno 2007

	v. a.	%
Abitazioni principali	3.490.439	32,5 %
Pertinenza di abitazioni principali	2.099.672	19,6 %
Immobili a disposizione	1.138.869	10,6 %
Immobili locati	1.017.590	9,5 %
Altri utilizzi	1.751.549	16,3 %
Utilizzo non ricostruito	267.465	2,5 %
Unità non riscontrate in dichiarazione	967.452	9,0 %
Totale	10.733.037	100,0 %

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'agenzia del territorio e del catasto

Grafico 3

DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRIETA' DI PERSONE FISICHE PER UTILIZZO (ITALIA CENTRO)



DATI ITALIA SUD E ISOLE

Tabella 4

Dati sintetici del catasto al 31/12/2007

	N. immobili	%
Abitazioni	9.280.010	66,9 %
Totale	13.862.697	100,0 %

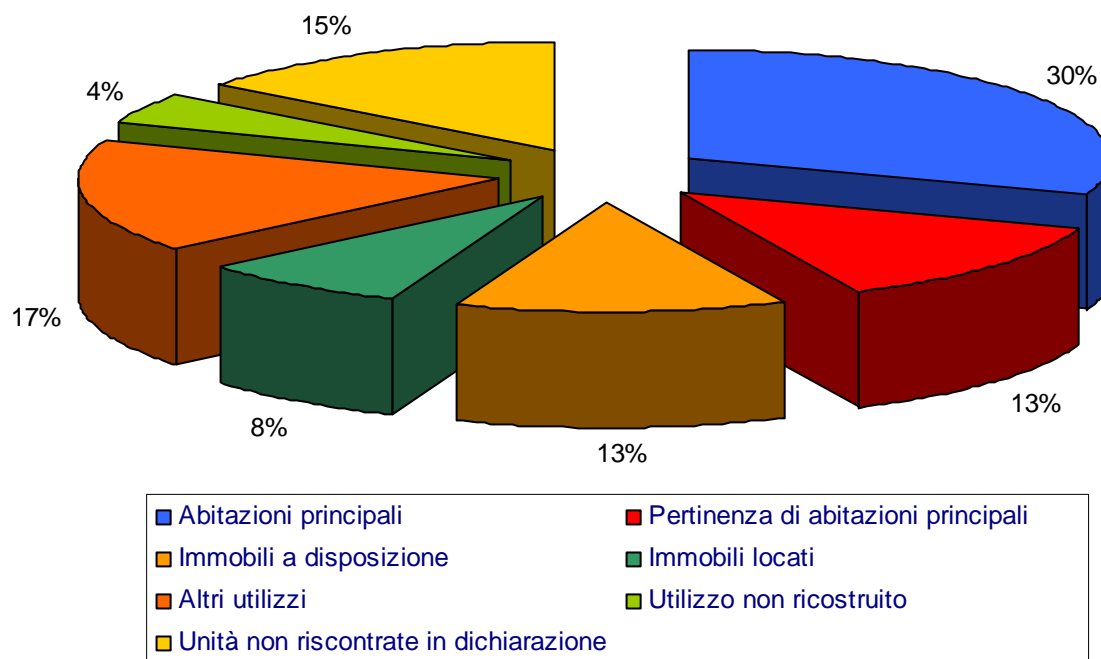
Dati sull'utilizzo degli immobili anno 2007

	v. a.	%
Abitazioni principali	4.216.430	30,4 %
Pertinenza di abitazioni principali	1.743.065	12,6 %
Immobili a disposizione	1.763.771	12,7 %
Immobili locati	1.152.550	8,3 %
Altri utilizzi	2.318.753	16,7 %
Utilizzo non ricostruito	628.407	4,5 %
Unità non riscontrate in dichiarazione	2.039.721	14,7 %
Totale	13.862.697	100,0 %

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'agenzia del territorio e del catasto

Grafico 4

DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRIETA' DI PERSONE FISICHE PER UTILIZZO (ITALIA SUD E ISOLE)



LA SPESA DELLE FAMIGLIE PER L'ABITAZIONE: L'ACQUISTO

L'analisi dei dati riferiti alle quotazioni immobiliari fa registrare, **dal I semestre 2008 al II semestre 2008**, per quanto riguarda le città metropolitane, un decremento pari al **- 0,6%**.

Il nostro studio ha preso in considerazione la media tra il valore massimo e il valore minimo di un'abitazione di 70 mq. ubicata in centro, semicentro e periferia, in stato conservativo normale.

Nel **II semestre 2008**, tra le città metropolitane, solo **Genova** e **Torino** hanno fatto registrare un incremento dei valori immobiliari, rispettivamente con il **+ 1,53%** e il **+ 1,27%**; Bari, Firenze e Palermo non hanno fatto registrare variazioni mentre Bologna, Milano, Napoli, Roma e Venezia fanno registrare un decremento. Nello specifico la città che presenta la diminuzione percentuale più cospicua è **Bologna**, dove i prezzi delle abitazioni, dal I al II semestre 2008, sono diminuiti del **- 6,94 %**, segue **Venezia** dove i prezzi sono diminuiti del **- 0,5 %**, **Napoli** e **Roma** con una diminuzione del **- 0,3 %**, infine **Milano** con un decremento di **- 0,2 %**.

Tra le città capoluogo di Provincia, **Roma** risulta essere quella in cui la spesa per l'acquisto di un'abitazione di 70 mq. è più onerosa, con una media di **€ 424.670**; in zona centro per la stessa metratura occorrono mediamente **€ 584.500** (€ 8.350 al mq), in semicentro **€ 371.000** (€ 5.300 al mq.), in periferia **€ 318.500** (€ 4.550 al mq.). Segue **Venezia** con una media di **€ 323.750**, **Milano** con una media di **€ 296.330**, **Siena** con **€ 268.330** medi e **Napoli** con **€ 263.670** medi.

Le città capoluogo di Provincia dove acquistare un'abitazione di 70 Mq. è meno oneroso sono **Trapani** con **€ 61.950**, **Caltanissetta** con **€ 64.870**, **Ragusa** con **€ 73.500**, **Brindisi** con **€ 80.500** e **Vibo Valentia** con **€ 81.550**.

Tabella 5

Costo di un'abitazione II semestre 2008 (media tra il valore massimo e minimo in area centrale, semicentrale e periferica, codice di zona B1, C1, D1)

COMUNE	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MEDIO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ.
<i>VALLE D'AOSTA</i>							
AOSTA	2.250	2.050	1.875	157.500	143.500	131.250	144.080
<i>PIEMONTE</i>							
TORINO	2.500	2.525	2.020	175.000	176.750	141.400	164.380
ALESSANDRIA	1.455	2.300	675	101.850	161.000	47.250	103.367
ASTI	3.500	1.850	1.250	245.000	129.500	87.500	154.000
BIELLA	1.500	1.160	900	105.000	81.200	63.000	83.067
CUNEO	1.750	1.700	1.600	122.500	119.000	112.000	117.830
NOVARA	1.850	1.425	1.500	129.500	99.750	105.000	111.417
VERBANIA	2.000	1.500	1.500	140.000	105.000	105.000	116.670
VERCELLI	1.675	1.500	1.250	117.250	105.000	87.500	103.250
<i>LOMBARDIA</i>							
MILANO	6.700	3.400	2.600	469.000	238.000	182.000	296.330
BERGAMO	2.705	1.915	1.535	189.350	134.050	107.450	143.617
BRESCIA	2.780	2.195	2.000	194.600	153.650	140.000	162.750
COMO	2.350	1.805	1.780	164.500	126.350	124.600	138.480
CREMONA	1.500	1.425	1.300	105.000	99.750	91.000	98.580
LECCO	2.275	1.825	1.505	159.250	127.750	105.350	130.780
LODI	2.275	2.025	1.400	159.250	141.750	98.000	133.000
MANTOVA	2.075	1.540	1.380	145.250	107.800	96.600	116.550
PAVIA	2.410	1.925	1.340	168.700	134.750	93.800	132.420
SONDRIO	1.950	1.600	1.390	136.500	112.000	97.300	115.270
VARESE	1.650	1.595	1.275	115.500	111.650	89.250	105.470
<i>TRENTINO ALTO ADIGE</i>							
TRENTO	3.125	2.650	2.800	218.750	185.500	196.000	200.080
BOLZANO	3.400	2.850	2.425	238.000	199.500	169.750	202.417
<i>VENETO</i>							
VENEZIA*	6.000	3.250	Dati non disp.	420.000	227.500	Dati non disp.	323.750
BELLUNO	1.450	1.150	1.000	101.500	80.500	70.000	84.000
PADOVA	3.150	2.140	1.360	220.500	149.800	95.200	155.170
ROVIGO	1.410	Dati non disp.	1.055	98.700	Dati non disp.	73.850	86.270
TREVISO	2.220	1.795	1.575	155.400	125.650	110.250	130.430
VERONA	3.390	1.895	1.525	237.300	132.650	106.750	158.900
VICENZA	2.260	1.890	1.355	158.200	132.300	94.850	128.450
<i>FRIULI VENEZIA GIULIA</i>							
TRIESTE	2.000	2.000	1.750	140.000	140.000	122.500	134.170
GORIZIA	1.330	1.250	1.165	93.100	87.500	81.550	87.380
PORDENONE	1.400	1.175	1.175	98.000	82.250	82.250	87.500
UDINE	1.730	1.350	1.050	121.100	94.500	73.500	96.370
<i>LIGURIA</i>							
GENOVA	3.000	3.680	3.425	210.000	257.600	239.750	235.780
IMPERIA	3.100	2.950	2.550	217.000	206.500	178.500	200.670
LA SPEZIA	2.450	2.100	2.350	171.500	147.000	164.500	161.000
SAVONA	2.250	2.645	2.175	157.500	185.150	152.250	164.970

COMUNE	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MEDIO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ.
EMILIA ROMAGNA							
BOLOGNA	3.800	3.450	3.550	266.000	241.500	248.500	252.000
CESENA	2.075	1.760	1.500	145.250	123.200	105.000	124.480
FERRARA	1.940	1.475	1.240	135.800	103.250	86.800	108.620
FORLÍ	2.025	1.705	1.455	141.750	119.350	101.850	120.980
MODENA	2.650	1.875	1.550	185.500	131.250	108.500	141.750
PARMA	3.300	2.200	1.750	231.000	154.000	122.500	169.170
PIACENZA	2.045	1.875	1.700	143.150	131.250	119.000	131.130
RAVENNA	2.050	1.900	1.850	143.500	133.000	129.500	135.330
REGGIO EMILIA	1.950	1.830	1.755	136.500	128.100	122.850	129.150
RIMINI	3.250	2.650	2.400	227.500	185.500	168.000	193.670
TOSCANA							
FIRENZE	3.900	3.800	3.250	273.000	266.000	227.500	255.500
AREZZO	2.150	1.600	1.470	150.500	112.000	102.900	121.800
CARRARA	2.330	Dati non disp.	1.425	163.100	Dati non disp.	99.750	131.425
GROSSETO	2.295	2.505	1.890	160.650	175.350	132.300	156.100
LIVORNO	2.400	2.400	2.100	168.000	168.000	147.000	161.000
LUCCA	3.500	2.650	2.350	245.000	185.500	164.500	198.330
MASSA	2.540	2.590	2.615	177.800	181.300	183.050	180.720
PISA	2.675	2.300	2.050	187.250	161.000	143.500	163.920
PISTOIA	2.450	2.300	2.150	171.500	161.000	150.500	161.000
PRATO	2.200	2.550	2.125	154.000	178.500	148.750	160.420
SIENA	4.135	4.005	3.360	289.450	280.350	235.200	268.330
MARCHE							
ANCONA	2.500	1.680	1.940	175.000	117.600	135.800	142.800
ASCOLI PICENO	2.450	1.700	1.450	171.500	119.000	101.500	130.667
MACERATA	1.920	1.600	2.050	134.400	112.000	143.500	129.970
PESARO	3.060	2.250	2.450	214.200	157.500	171.500	181.070
URBINO	2.040	Dati non disp.	1.410	142.800	Dati non disp.	98.700	120.750
UMBRIA							
PERUGIA	2.125	Dati non disp.	1.500	148.750	Dati non disp.	105.000	126.870
TERNI	1.970	1.175	1.020	137.900	82.250	71.400	97.180
LAZIO							
ROMA	8.350	5.300	4.550	584.500	371.000	318.500	424.670
FROSINONE	1.500	1.600	1.200	105.000	112.000	84.000	100.330
LATINA	1.700	2.095	1.855	119.000	146.650	129.850	131.830
RIETI	1.600	1.650	1.250	112.000	115.500	87.500	105.000
VITERBO	1.450	1.450	1.150	101.500	101.500	80.500	94.500
ABRUZZO							
L'AQUILA	2.385	1.425	1.245	166.950	99.750	87.150	117.950
CHIETI	1.665	1.530	1.135	116.550	107.100	79.450	101.000
PESCARA	1.980	1.615	1.060	138.600	113.050	74.200	108.620
TERAMO	1.600	1.205	905	112.000	84.350	63.350	86.570
MOLISE							
CAMPOBASSO	2.000	1.600	1.475	140.000	112.000	103.250	118.420
ISERNIA	1.465	1.440	1.255	102.550	100.800	87.850	97.070
CAMPANIA							
NAPOLI	5.195	3.465	2.640	363.650	242.550	184.800	263.670
AVELLINO	1.650	1.340	1.080	115.500	93.800	75.600	94.967
BENEVENTO	975	1.640	1.450	68.250	114.800	101.500	94.850
CASERTA	2.570	2.365	1.900	179.900	165.550	133.000	159.480
SALERNO	4.495	3.355	3.135	314.650	234.850	219.450	256.320

COMUNE	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MEDIO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ.
PUGLIA							
BARI	2.565	2.835	1.835	179.550	198.450	128.450	168.820
BRINDISI	1.215	1.235	1.000	85.050	86.450	70.000	80.500
FOGGIA	2.105	1.600	1.645	147.350	112.000	115.150	124.830
LECCE	1.800	1.275	1.150	126.000	89.250	80.500	98.580
TARANTO	1.160	1.530	1.450	81.200	107.100	101.500	96.600
BASILICATA							
POTENZA	1.885	2.645	1.550	131.950	185.150	108.500	141.870
MATERA	1.690	1.700	1.320	118.300	119.000	92.400	109.900
CALABRIA							
CATANZARO	1.790	1.115	1.105	125.300	78.050	77.350	93.570
COSENZA	1.355	1.320	1.125	94.850	92.400	78.750	88.670
CROTONE	1.700	1.250	925	119.000	87.500	64.750	90.420
REGGIO CALABRIA	1.735	1.135	1.085	121.450	79.450	75.950	92.280
VIBO VALENTIA	1.250	1.170	1.075	87.500	81.900	75.250	81.550
SICILIA							
PALERMO	2.470	2.175	1.895	172.900	152.250	132.650	152.600
AGRIGENTO	1.375	1.200	950	96.250	84.000	66.500	82.250
CALTANISSETTA	725	790	1.265	50.750	55.300	88.550	64.870
CATANIA	2.075	2.750	1.275	145.250	192.500	89.250	142.330
ENNA	1.800	1.400	1.150	126.000	98.000	80.500	101.500
MESSINA	1.960	1.400	1.350	137.200	98.000	94.500	109.900
RAGUSA	1.025	1.000	1.125	71.750	70.000	78.750	73.500
SIRACUSA	1.525	1.175	1.175	106.750	82.250	82.250	90.420
TRAPANI	720	Dati non disp.	1.050	50.400	Dati non disp.	73.500	61.950
SARDEGNA							
CAGLIARI	2.175	2.275	1.950	152.250	159.250	136.500	149.330
NUORO	1.340	1.340	880	93.800	93.800	61.600	83.070
ORISTANO	1.275	1.350	Dati non disp.	89.250	94.500	Dati non disp.	91.870
SASSARI	1.850	1.900	1.950	129.500	133.000	136.500	133.000

*per la città di Venezia i dati forniti dall'agenzia del territorio riguardano solamente la zona centrale e suburbana stato cons. ottimo

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

GRAFICO 5

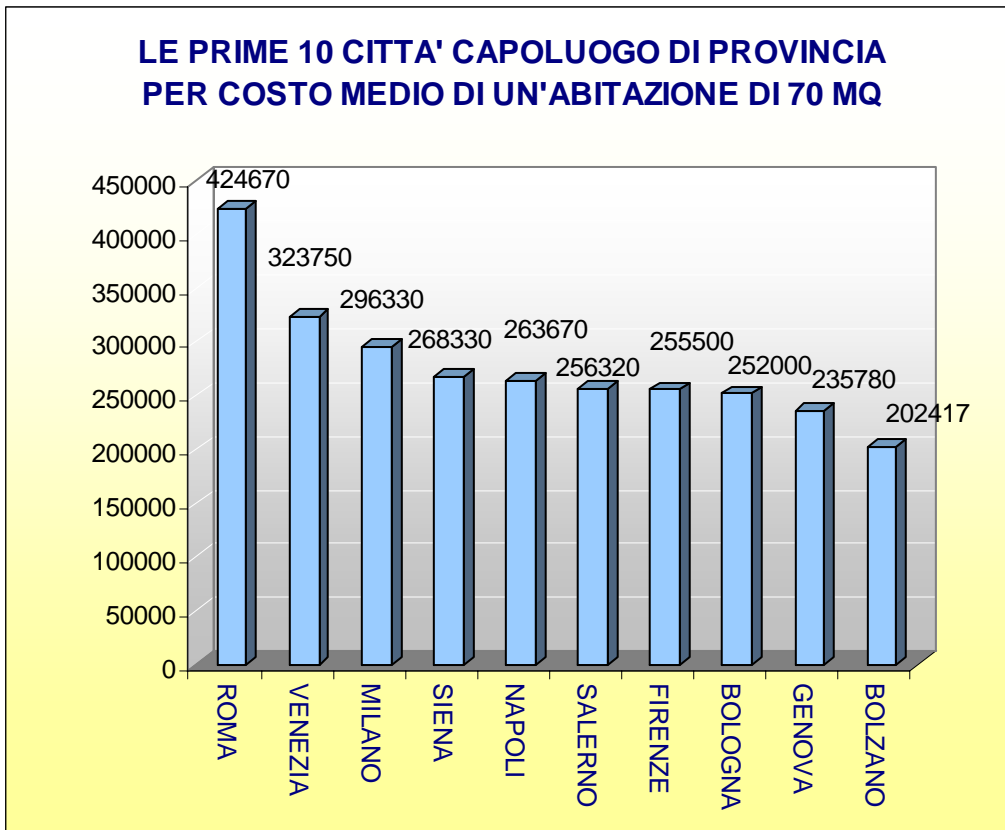


GRAFICO 6

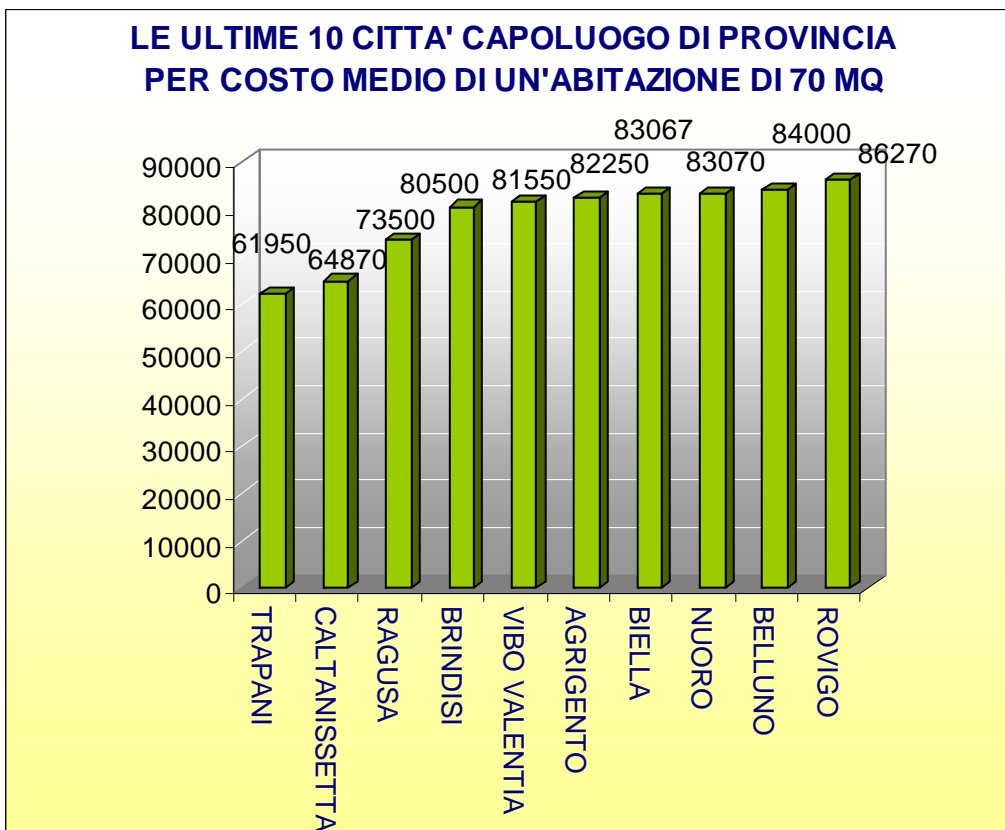


Tabella 6

Andamento delle **quotazioni immobiliari** medie nelle **città metropolitane**
(I semestre 2007, II semestre 2007, I semestre 2008, II semestre 2008)

CITTÀ	COSTO MEDIO DI UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.				
	I SEMESTRE 2007	II SEMESTRE 2007	I SEMESTRE 2008	II SEMESTRE 2008	VARIAZIONE % I SEM. 2007, II SEM. 2008
BARI	139.417	142.333	168.820	168.820	17,4
BOLOGNA	267.167	269.500	269.500	252.000	- 6
FIRENZE	252.583	255.500	255.500	255.500	1,1
GENOVA	223.300	231.000	232.167	235.780	5,3
MILANO	288.750	296.667	296.920	296.330	2,5
NAPOLI	252.233	257.717	264.483	263.670	4,3
PALERMO	143.733	145.017	152.600	152.600	5,8
ROMA	406.000	418.667	425.833	424.670	4,4
TORINO	141.633	158.783	162.280	164.380	13,84
VENEZIA	325.500	325.500	325.500	323.750	- 0,5
MEDIA	244.032	248.085	255.360	253.750	3,83

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

GRAFICO 7

ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI NELLE CITTA' METROPOLITANE

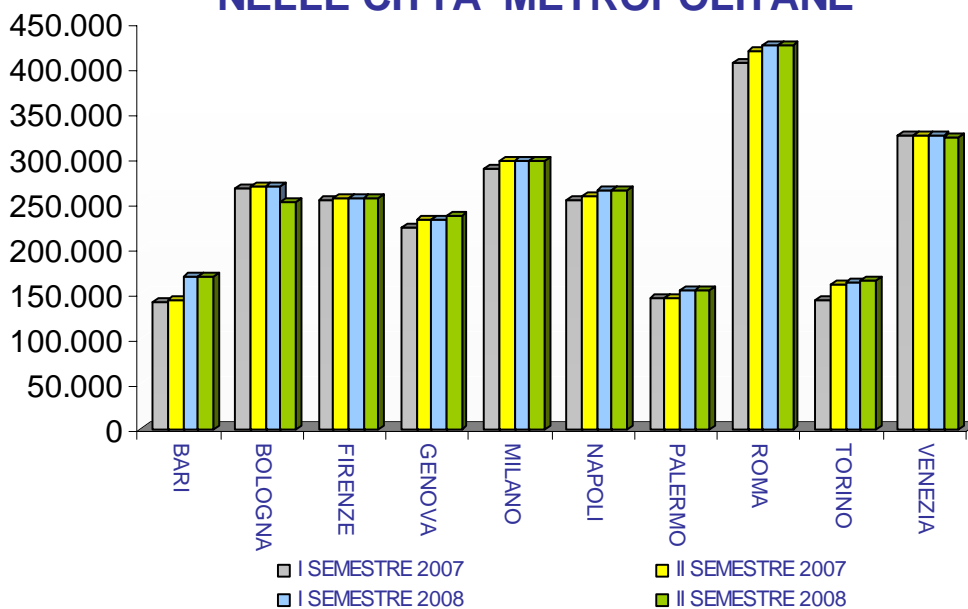


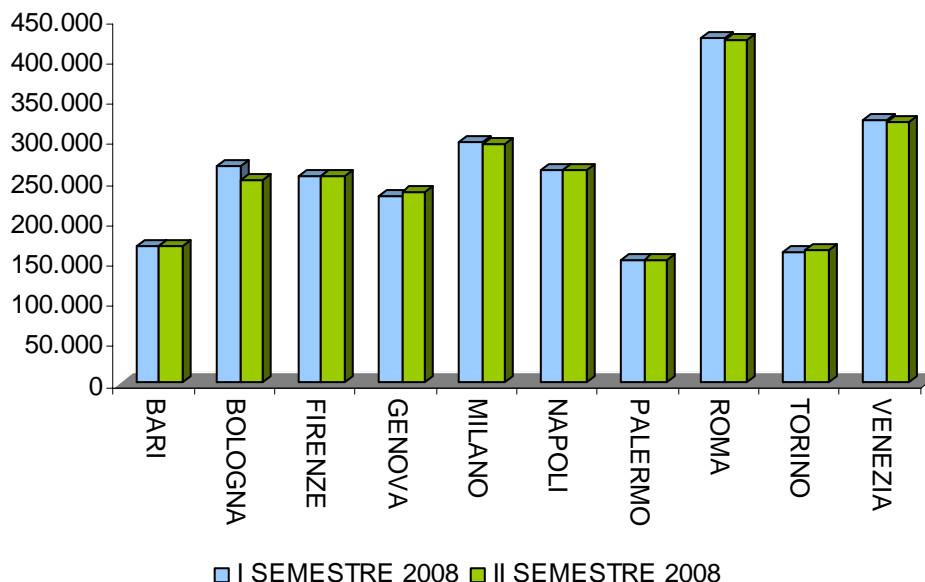
Tabella 7

Andamento delle **quotazioni immobiliari** medie nelle **città metropolitane**
(I semestre 2008, II semestre 2008)

CITTÀ	COSTO MEDIO DI UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.		
	I SEMESTRE 2008	II SEMESTRE 2008	VARIAZIONE % I SEM. 2008, II SEM. 2008
BARI	168.820	168.820	0
BOLOGNA	269.500	252.000	- 6,94
FIRENZE	255.500	255.500	0
GENOVA	232.167	235.780	1,53
MILANO	296.920	296.330	- 0,2
NAPOLI	264.483	263.670	- 0,3
PALERMO	152.600	152.600	0
ROMA	425.833	424.670	- 0,3
TORINO	162.280	164.380	1,27
VENEZIA	325.500	323.750	- 0,5
MEDIA	255.360	253.750	- 0,6

GRAFICO 8

ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI NELLE CITTA' METROPOLITANE
(variazioni dal I semestre 2008 al II semestre 2008)



I **valori di locazione** dal I semestre 2008 al II semestre 2008, nelle città metropolitane, hanno fatto registrare una variazione percentuale media pari al **- 4 %**. Nello specifico, solo **Genova** e **Torino** hanno visto un incremento, rispettivamente del **+ 15,8 %** e del **+ 5,5 %**, **Bari** e **Venezia** presentano valori di locazione invariati, segue **Napoli** con un **- 0,3 %**, **Palermo** con **- 2 %**, **Firenze** con **- 6,06 %**, **Roma** con **- 7,6 %**, **Bologna** con **- 16,9 %** e **Milano** con **- 17,9 %**.

Tra le città capoluogo di Provincia dove il costo degli affitti è più elevato, la capolista risulta essere **Roma** dove, per un appartamento di 70 mq., occorrono mediamente **€ 1.656,70** al mese; in zona centro, per analoga metratura, occorrono mediamente **€ 2.257,50**, in zona semicentro una media di **€ 1.452,50**, in zona periferica una media di **€ 1.260,00**.

A seguire troviamo **Venezia** con una media di **€ 1.470**, **Firenze** con una media di **€ 1.020,80**, **Siena** con una media di **€ 938** e **Salerno** con una media di **€ 851,70**.

Affittare 70 mq. risulta essere sicuramente più agevole a **Caltanissetta** dove occorrono in media **€ 227,50** al mese, **Matera** con **€ 247,30**, **Ragusa** con **€ 249,70**, **Agrigento** e **Trapani** con **€ 255,50**.

In Italia, una **famiglia composta da 4 persone** (2 adulti + 2 figli a carico) con un **reddito annuo lordo pari a € 36.000**, spende mensilmente il **26,4 %** del proprio reddito per pagare l'affitto di un appartamento di 70 mq.. Ancora una volta spetta a **Roma** l'incidenza percentuale media più elevata sul reddito mensile netto con il **63,9 %**, seguita da **Venezia** con il **56,7 %**, **Firenze** con il **39,3 %**, **Milano** con il **32,6 %** e **Bologna** con il **31,9 %**. Le città dove invece l'incidenza del costo mensile medio dell'affitto sul reddito risulta essere più bassa sono: **L'Aquila** con il **13,2 %**, **Potenza** con il **13,8 %**, **Catanzaro** con il **14,7 %**, **Perugia** con il **16,8%** e **Palermo** con il **17,6 %**.

Tabella 8**Costo mensile medio** degli affitti nei Comuni Capoluogo di Provincia(appartamento di 70 mq, stato conservativo normale, ubicazione centro, semicentro, periferia, valori espressi in euro al **II semestre 2008**)

COMUNE	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (II SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI
VALLE D'AOSTA							
AOSTA	8,15	7,05	Dati non disp.	570,50	493,50	Dati non disp.	532,00
PIEMONTE							
TORINO	12,25	13,05	8,45	857,50	913,50	591,50	787,50
ALESSANDRIA	4,85	4,15	2,45	339,50	292,50	171,50	267,80
ASTI	4,45	4,60	3,10	311,50	322,00	217,00	283,50
BIELLA	6,35	4,05	3,10	444,50	283,50	217,00	315,00
CUNEO	4,25	3,75	3,75	297,50	262,50	262,50	274,20
NOVARA	6,15	4,70	4,75	430,50	329,00	332,50	364,00
VERBANIA	5,50	4,50	4,00	385,00	315,00	280,00	326,70
VERCELLI	5,00	3,40	3,40	350,00	238,00	238,00	275,30
LOMBARDIA							
MILANO	17,00	11,25	8,00	1.190,00	787,50	560,00	845,80
BERGAMO	9,50	6,55	5,45	665,00	458,50	381,50	501,70
BRESCIA	12,30	9,30	8,50	861,00	651,00	595,00	702,30
COMO	9,65	7,15	6,55	675,50	500,50	458,50	544,80
CREMONA	5,60	5,10	4,85	392,00	357,00	339,50	362,80
LECCO	8,75	6,35	5,10	612,50	444,50	357,00	471,30
LODI	7,50	6,65	4,60	525,00	465,50	322,00	437,50
MANTOVA	6,35	4,30	3,80	444,50	301,00	266,00	337,20
PAVIA	8,05	6,45	4,50	563,50	451,50	315,00	443,30
SONDRIO	5,80	5,15	4,45	406,00	360,50	311,50	359,30
VARESE	6,60	6,85	5,00	462,00	479,50	350,00	430,50
TRENTINO ALTO ADIGE							
TRENTO	8,55	6,75	7,35	598,50	472,50	514,50	528,50
BOLZANO	12,05	10,10	8,65	843,50	707,00	605,50	718,70
VENETO							
VENEZIA*	21,00	Dati non disp.	Dati non disp.	1.470,00	Dati non disp.	Dati non disp.	1.470,00
BELLUNO	5,60	5,00	4,10	392,00	350,00	287,00	343,00
PADOVA	11,00	7,50	5,30	770,00	525,00	371,00	555,30
ROVIGO	5,25	Dati non disp.	Dati non disp.	367,50	Dati non disp.	Dati non disp.	367,50
TREVISO	9,20	7,05	6,20	644,00	493,50	434,00	523,80
VERONA	8,15	Dati non disp.	Dati non disp.	570,50	Dati non disp.	Dati non disp.	570,50
VICENZA	6,05	5,00	4,25	423,50	350,00	297,50	357,00
FRIULI VENEZIA GIULIA							
TRIESTE	6,75	7,20	6,25	472,50	504,00	437,50	471,30
GORIZIA	5,75	5,15	4,70	402,50	360,50	329,00	364,00
PORDENONE	6,00	5,00	5,00	420,00	350,00	350,00	373,30
UDINE	7,90	6,15	4,65	553,00	430,50	325,50	436,30
LIGURIA							
GENOVA	7,85	9,20	8,40	549,50	644,00	588,00	593,80
IMPERIA	7,50	7,50	6,25	525,00	525,00	437,50	495,80
LA SPEZIA	7,10	6,00	6,80	497,00	420,00	476,00	464,30
SAVONA	5,50	7,50	5,00	385,00	525,00	350,00	420,00

COMUNE	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL' AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL' AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI
EMILIA ROMAGNA							
BOLOGNA	12,00	12,50	11,00	840,00	875,00	770,00	828,30
CESENA	6,85	5,85	4,95	497,50	409,50	346,50	417,80
FERRARA	6,70	5,10	4,20	469,00	357,00	294,00	373,30
FORLÍ	6,55	5,65	4,85	458,50	395,50	339,50	397,80
MODENA	10,00	7,15	5,85	703,50	500,50	409,50	537,80
PARMA	9,15	7,05	Dati non disp.	640,50	493,50	Dati non disp.	567,00
PIACENZA	7,50	5,50	3,75	525,00	385,00	262,50	390,80
RAVENNA	5,85	5,75	5,80	409,50	402,50	406,00	406,00
REGGIO EMILIA	7,55	7,30	7,05	528,50	511,00	493,50	511,00
RIMINI	11,75	11,05	9,75	822,50	773,50	682,50	759,50
TOSCANA							
FIRENZE	13,90	16,10	13,75	973,00	1.127,00	962,50	1.020,80
AREZZO	9,70	6,90	6,20	679,00	483,00	434,00	532,00
CARRARA	Dati non disp.	Dati non disp.	Dati non disp.	Dati non disp.	Dati non disp.	Dati non disp.	Dati non disp.
GROSSETO	8,25	7,25	5,45	577,50	507,50	381,50	488,80
LIVORNO	10,00	12,00	11,00	700,00	840,00	770,00	770,00
LUCCA	10,80	8,05	6,65	756,00	563,50	465,50	595,00
MASSA	10,25	7,85	Dati non disp.	717,50	549,50	Dati non disp.	633,50
PISA	10,30	9,10	7,85	721,00	637,00	549,50	635,80
PISTOIA	9,60	7,25	7,25	672,00	507,50	507,50	562,30
PRATO	11,25	13,15	10,85	787,50	920,50	759,50	822,50
SIENA	14,45	14,00	11,75	1.011,50	980,00	822,50	938,00
MARCHE							
ANCONA	10,00	8,40	9,65	700,00	588,00	675,50	654,50
ASCOLI PICENO	7,15	4,95	4,25	500,50	346,50	297,50	381,50
MACERATA	8,80	7,35	8,55	616,00	514,50	598,50	576,30
PESARO	8,15	5,85	5,00	570,50	409,50	350,00	443,30
URBINO	5,15	Dati non disp.	3,65	360,50	Dati non disp.	255,50	308,00
UMBRIA							
PERUGIA	7,60	Dati non disp.	4,85	532,00	Dati non disp.	339,50	435,75
TERNI	5,45	5,95	3,35	381,50	416,50	234,50	344,20
LAZIO							
ROMA	32,25	20,75	18,00	2.257,50	1.452,50	1.260,00	1.656,70
FROSINONE	5,40	5,60	4,45	378,00	392,00	311,50	360,50
LATINA	7,00	8,50	8,00	490,00	595,00	560,00	548,30
RIETI	5,95	6,15	4,10	416,50	430,50	287,00	378,00
VITERBO	5,30	5,30	4,25	371,00	371,00	297,50	346,50
ABRUZZO							
L'AQUILA	6,90	4,10	3,70	483,00	287,00	259,00	343,00
CHIETI	6,85	6,30	4,70	479,50	441,00	329,00	416,50
PESCARA	6,05	6,00	4,85	423,50	420,00	339,50	394,30
TERAMO	5,70	4,10	3,05	399,00	287,00	213,50	299,80
MOLISE							
CAMPOBASSO	12,50	6,25	5,95	875,00	437,50	416,50	576,30
ISERNIA	4,35	3,45	3,70	304,50	241,50	259,00	268,30
CAMPANIA							
NAPOLI	13,00	8,65	6,60	910,00	605,50	462,00	659,20
AVELLINO	6,45	5,90	5,10	451,50	413,00	357,00	407,20
BENEVENTO	8,00	6,00	6,85	560,00	420,00	479,50	486,50
CASERTA	7,70	6,75	4,50	539,00	472,50	315,00	442,20
SALERNO	14,80	11,20	10,50	1.036,00	784,00	735,00	851,70

COMUNE	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2008 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2008 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI
PUGLIA							
BARI	8,65	9,50	6,15	605,50	665,00	430,50	567,00
BRINDISI	4,60	4,80	3,10	322,00	336,00	217,00	291,70
FOGGIA	7,00	5,30	5,55	490,00	371,00	388,50	416,50
LECCE	6,45	4,35	4,15	451,50	304,50	290,50	348,80
TARANTO	5,50	6,55	6,05	385,00	458,50	423,50	422,30
BASILICATA							
POTENZA	5,70	4,90	4,65	399,00	343,00	325,50	355,80
MATERA	4,15	3,35	3,10	290,50	234,50	217,00	247,30
CALABRIA							
CATANZARO	7,45	4,65	4,15	521,50	325,50	290,50	379,20
COSENZA	6,10	5,50	4,70	427,00	385,00	329,00	380,30
CROTONE	5,70	4,85	3,75	399,00	339,50	262,50	333,70
REGGIO CALABRIA	5,70	3,95	4,35	399,00	276,50	304,50	326,70
VIBO VALENTIA	5,20	4,85	4,45	364,00	339,50	311,50	338,30
SICILIA							
PALERMO	7,10	6,65	5,80	497,00	465,50	406,00	456,20
AGRIGENTO	4,20	3,75	3,00	294,00	262,50	210,00	255,50
CALTANISSETTA	2,50	2,85	4,40	175,00	199,50	308,00	227,50
CATANIA	7,00	8,85	4,35	490,00	619,50	304,50	471,30
ENNA	8,25	6,40	5,25	577,50	448,00	367,50	464,30
MESSINA	6,50	5,20	5,00	455,00	364,00	350,00	389,70
RAGUSA	3,35	3,60	3,75	234,50	252,00	262,50	249,70
SIRACUSA	6,60	4,90	5,30	462,00	343,00	371,00	392,00
TRAPANI	3,05	Dati non disp.	4,25	213,50	Dati non disp.	297,50	255,50
SARDEGNA							
CAGLIARI	8,25	8,25	6,50	577,50	577,50	455,00	536,70
NUORO	6,45	5,15	3,85	451,50	360,50	269,50	360,50
ORISTANO	4,70	4,40	Dati non disp.	329,00	308,00	Dati non disp.	318,50
SASSARI	7,75	7,90	8,15	542,50	553,00	570,50	555,30

* Per Venezia i valori di locazione disponibili riguardano solo la zona centrale

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

GRAFICO 9

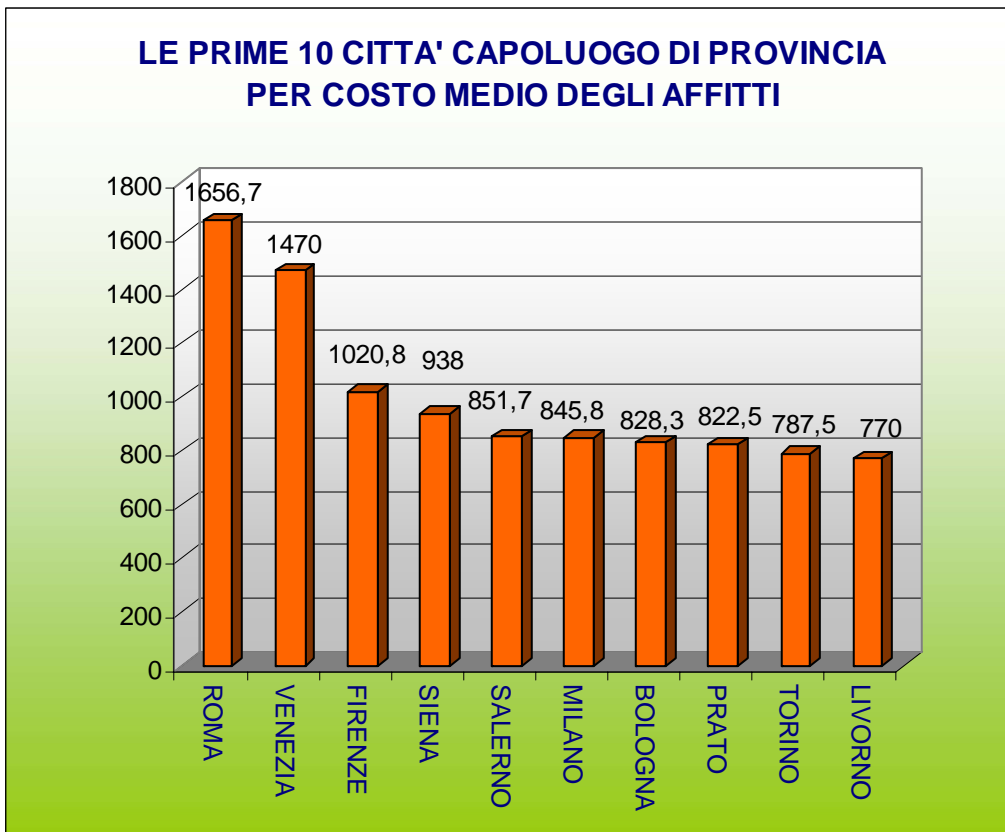


GRAFICO 10

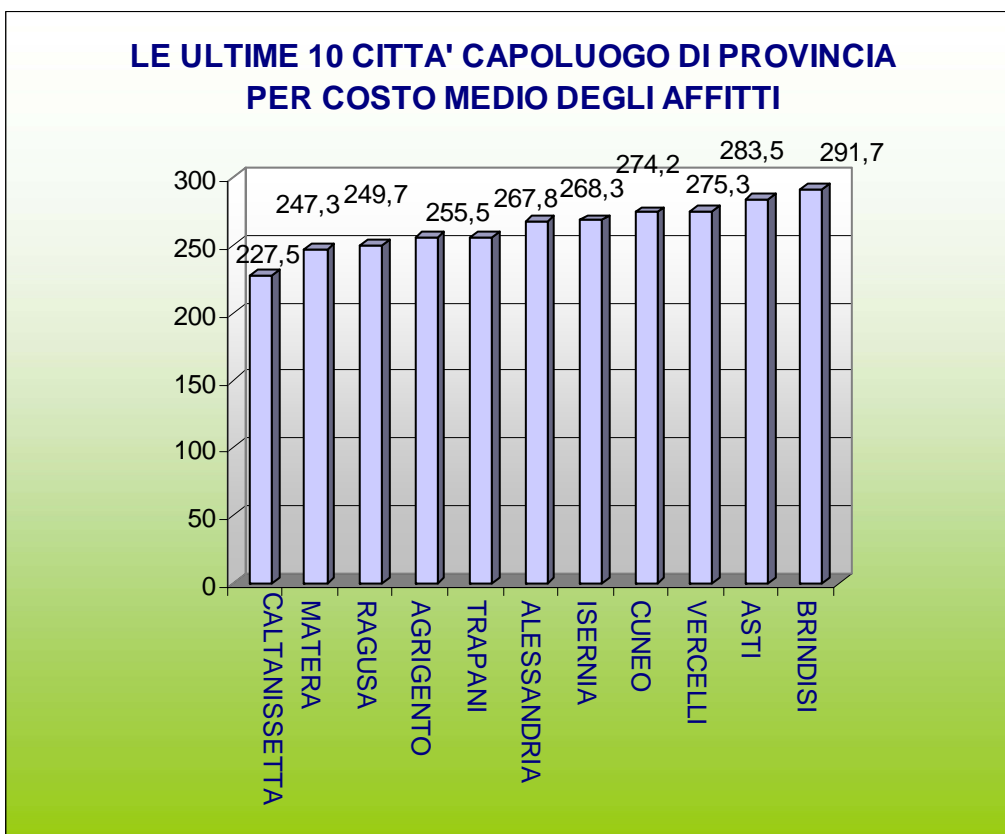


Tabella 9

Andamento del valore di **locazione** nelle **città metropolitane**
(I SEMESTRE 2007, II SEMESTRE 2007, I SEMESTRE 2008, II SEMESTRE 2008)

CITTÀ	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE PER UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.				
	I SEMESTRE 2007	II SEMESTRE 2007	I SEMESTRE 2008	II SEMESTRE 2008	VARIAZIONE % I SEM. 2007 E II SEM. 2008
BARI	555,30	567,00	567,00	567,00	2,1
BOLOGNA	956,70	956,70	968,30	828,30	- 15,50
FIRENZE	1.235,50	1.226,20	1.082,70	1.020,80	- 21,03
GENOVA	782,80	591,50	499,30	593,50	- 31,9
MILANO	962,50	1.003,30	997,50	845,80	- 13,8
NAPOLI	742,00	659,20	661,50	659,20	- 12,6
PALERMO	445,70	465,50	465,50	456,20	2,30
ROMA	1.726,70	1.712,70	1.782,70	1.656,70	- 4,22
TORINO	702,30	745,50	744,30	787,50	10,81
VENEZIA*	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	0
MEDIA	957,95	939,80	923,90	888,50	- 7,8

*Per la sola città di Venezia è stata presa in considerazione la zona centrale (unici dati disponibili).

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agencia del Territorio

GRAFICO 11

ANDAMENTO DEI VALORI DI LOCAZIONE NELLE CITTA' METROPOLITANE

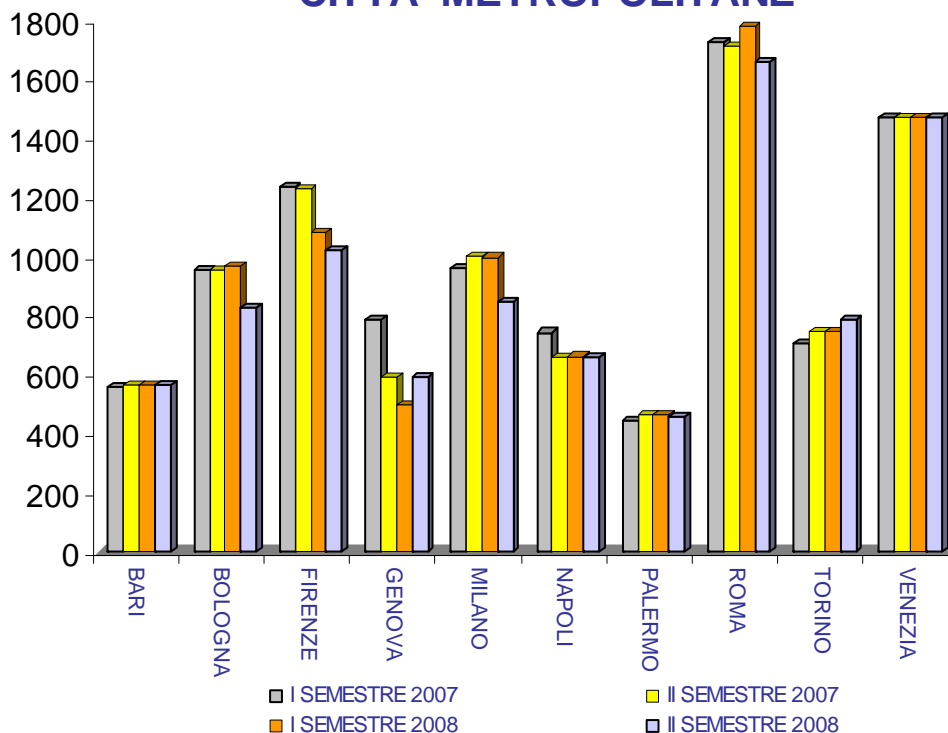


Tabella 10

Andamento del valore di **locazione** nelle **città metropolitane**
(**I SEMESTRE 2008, II SEMESTRE 2008**)

CITTÀ	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE PER UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.		
	I SEMESTRE 2008	II SEMESTRE 2008	VARIAZIONE % I SEM. 2008 E II SEM. 2008
BARI	567,00	567,00	0
BOLOGNA	968,30	828,30	- 16,9
FIRENZE	1.082,70	1.020,80	- 6,06
GENOVA	499,30	593,50	15,8
MILANO	997,50	845,80	- 17,9
NAPOLI	661,50	659,20	- 0,3
PALERMO	465,50	456,20	- 2
ROMA	1.782,70	1.656,70	- 7,6
TORINO	744,30	787,50	5,5
VENEZIA*	1.470,00	1.470,00	0
MEDIA	923,90	888,50	- 4

*Per la sola città di Venezia è stata presa in considerazione la zona centrale (unici dati disponibili).

GRAFICO 12

ANDAMENTO DEL VALORE DI LOCAZIONE NELLE CITTA' METROPOLITANE
(variazioni dal I semestre 2008 al II semestre 2008)

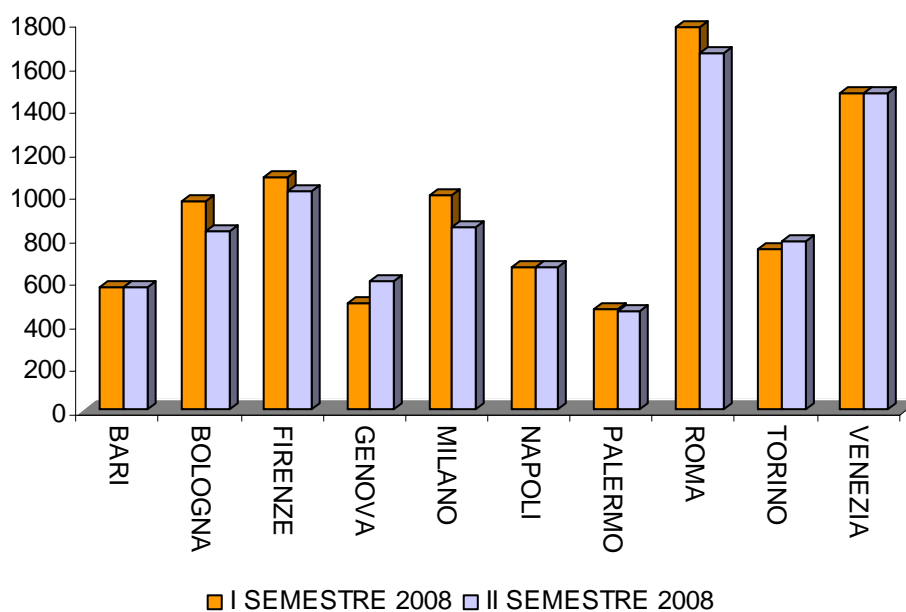


Tabella 11

Incidenza % del costo mensile medio dell'affitto di un appartamento di 70 mq. sul reddito di una famiglia composta da 4 persone (con due figli minori a carico) che percepisce un reddito lordo annuo di 36.000 Euro (**Città Capoluogo di Regione**)

CAPOLUOGO DI REGIONE	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI	INCIDENZA % AFFITTO SU REDDITO MENSILE NETTO
Aosta	532,00	20,5
Torino	787,50	30,4
Milano	845,80	32,6
Trento	528,50	20,4
Venezia	1.470,00	56,7
Trieste	471,30	18,2
Genova	593,80	22,9
Bologna	828,30	31,9
Firenze	1.020,80	39,3
Ancona	654,50	25,2
Perugia	435,75	16,8
Roma	1.656,70	63,9
L'Aquila	343,00	13,2
Campobasso	576,30	22,3
Napoli	659,20	25,4
Bari	567,00	21,9
Potenza	355,80	13,8
Catanzaro	379,20	14,7
Palermo	456,20	17,6
Cagliari	536,70	20,7
MEDIA	684,90	26,4

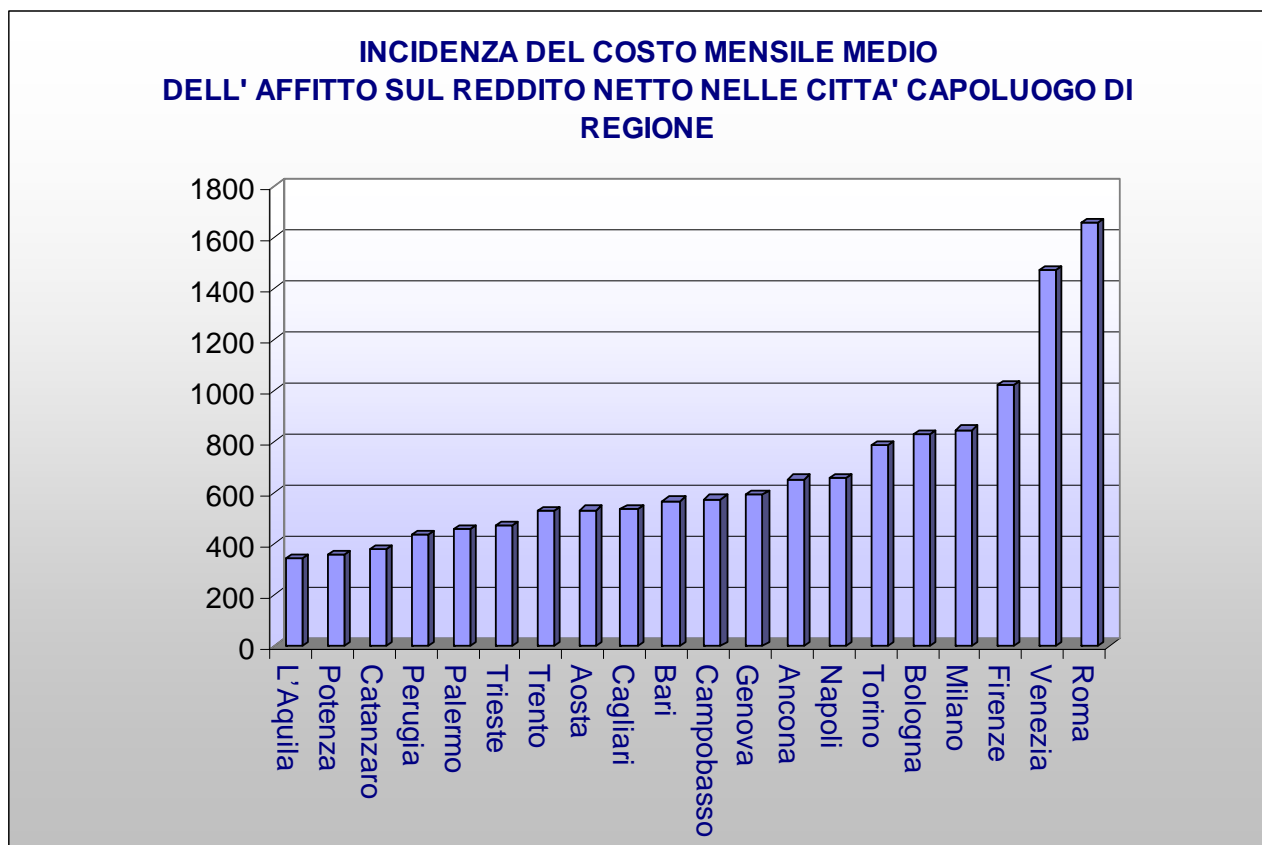
GRAFICO 13

Tabella 12

Incidenza % del costo mensile medio dell'affitto di un appartamento di 70 mq. sul reddito di una famiglia composta da 4 persone (con due figli minori a carico) che percepisce un reddito lordo annuo di 36.000 Euro (**Comuni Capoluogo di Provincia**)

PROVINCE	MEDIA AFFITTI	INCIDENZA % AFFITTO SU REDDITO MENSILE NETTO
Aosta	532,00	20,5
Valle D'Aosta		
Alessandria	267,80	10,3
Asti	283,50	10,9
Biella	315,00	12,1
Cuneo	274,20	10,6
Novara	364,00	10
Torino	787,50	30,3
Verbania	326,70	12,6
Vercelli	275,30	10,6
Piemonte		
Bergamo	501,70	19,3
Brescia	702,30	27,1
Como	544,80	21
Cremona	362,80	14
Lecco	471,30	18,2
Lodi	437,50	16,9
Mantova	337,20	13
Milano	845,80	32,6
Pavia	443,30	17,1
Sondrio	359,30	13,8
Varese	430,50	16,6
Lombardia		
Bolzano	718,70	27,7
Trento	528,50	20,4
Trentino A.A.		
Belluno	343,00	13,2
Padova	555,30	21,4
Rovigo	367,50	14,2
Treviso	523,80	20,2
Venezia	1.470,00	56,7
Verona	570,50	22
Vicenza	357,00	13,7
Veneto		
Gorizia	364,00	14
Pordenone	373,30	14,4
Trieste	471,30	18,2
Udine	436,30	16,8
Friuli V.G.		
Genova	593,80	22,9
Imperia	495,80	19,1
La Spezia	464,30	17,9
Savona	420,00	16,2
Liguria		
Bologna	828,30	31,9
Cesena	417,80	16,1
Ferrara	373,30	14,4
Forlì	397,80	15,3
Modena	537,80	20,7
Parma	567,00	21,8
Piacenza	390,80	15,1
Ravenna	406,00	15,6
Reggio Emilia	511,00	19,7
Rimini	759,50	29,3
Emilia Romagna		

PROVINCE	MEDIA AFFITTI	INCIDENZA % AFFITTO SU REDDITO MENSILE NETTO
Arezzo	532,00	20,5
Carrara	Dati non disp.	Dati non disp.
Firenze	1.020,80	39,3
Grosseto	488,80	18,8
Livorno	770,00	29,7
Lucca	595,00	22,9
Massa	633,50	24,4
Pisa	635,80	24,5
Pistoia	562,30	21,7
Prato	822,50	31,7
Siena	938,00	36,2
Toscana		
Ancona	654,50	25,2
Ascoli Piceno	381,50	14,7
Macerata	576,30	22,2
Pesaro	443,30	17,1
Urbino	308,00	11,9
Marche		
Perugia	435,75	16,8
Terni	344,20	13,3
Umbria		
Frosinone	360,50	13,9
Latina	548,30	21,1
Rieti	378,00	14,6
Roma	1.656,70	63,9
Viterbo	346,50	13,3
Lazio		
Chieti	416,50	16
L'aquila	343,00	13,2
Pescara	394,30	15,2
Teramo	299,80	11,5
Abruzzo		
Campobasso	576,30	22,2
Isernia	268,30	10,3
Molise		
Avellino	407,20	15,7
Benevento	486,50	18,7
Caserta	442,20	17
Napoli	659,20	25,4
Salerno	851,70	32,8
Campania		
Bari	567,00	21,8
Brindisi	291,70	11,2
Foggia	416,50	16
Lecce	348,80	13,4
Taranto	422,30	16,3
Puglia		
Matera	247,30	9,5
Potenza	355,80	13,7
Basilicata		
Catanzaro	379,20	14,6
Cosenza	380,30	14,6
Crotone	333,70	12,9
Reggio Calabria	326,70	12,6
Vibo Valentia	338,30	13
Calabria		

PROVINCE	MEDIA AFFITTI	INCIDENZA % AFFITTO SU REDDITO MENSILE NETTO
Agrigento	255,50	9,8
Caltanissetta	227,50	8,7
Catania	471,30	18,2
Enna	464,30	17,9
Messina	389,70	15
Palermo	456,20	17,6
Ragusa	249,70	9,6
Siracusa	392,00	15,1
Trapani	255,50	9,8
Sicilia		
Cagliari	536,70	20,7
Nuoro	360,50	13,9
Oristano	318,50	12,3
Sassari	555,30	21,4
Sardegna		

Fonte: elaborazione UIL

GRAFICO 14

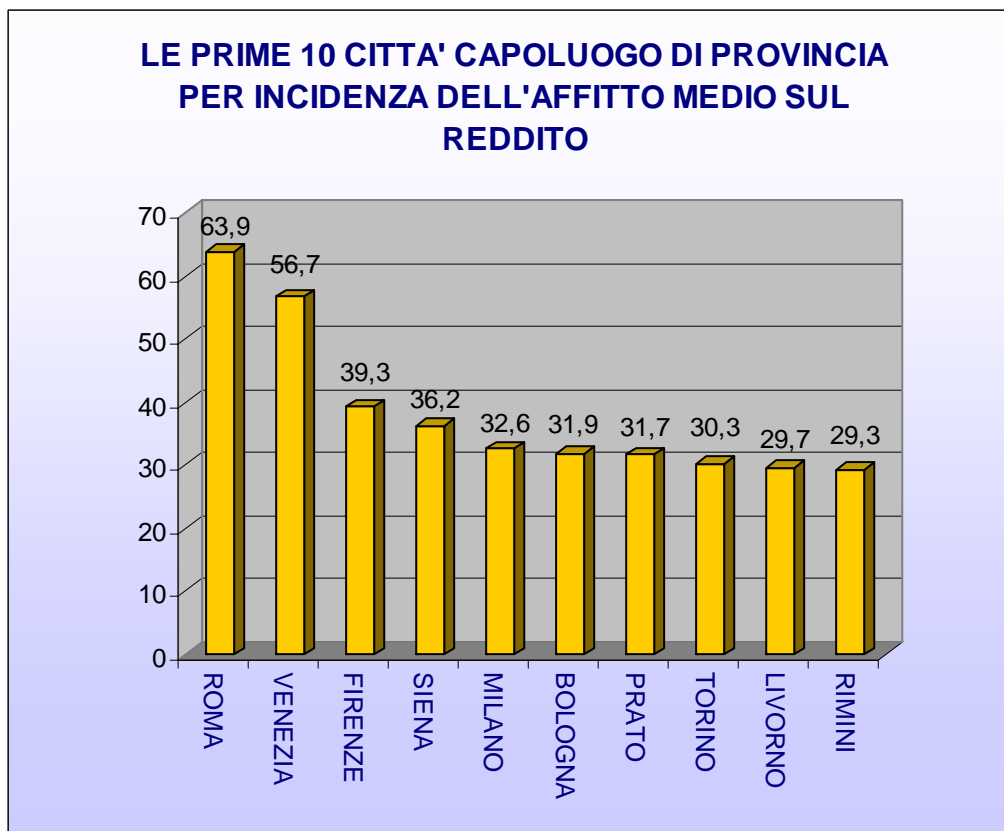
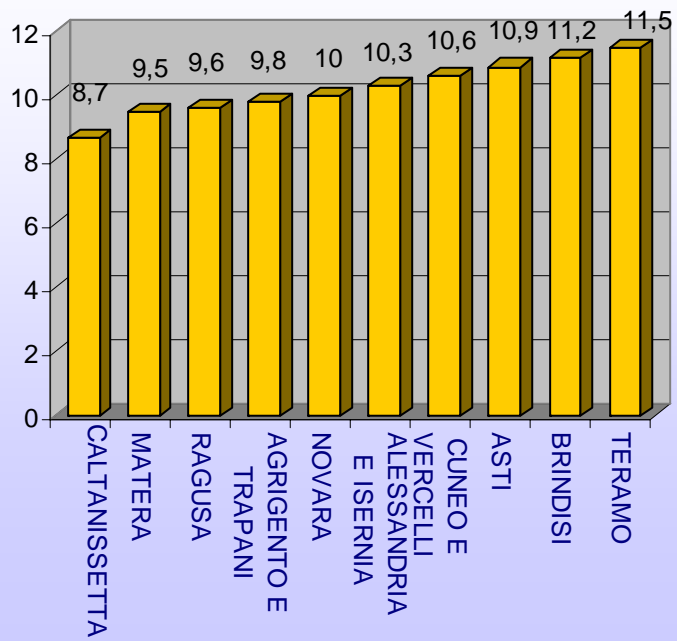


GRAFICO 15

**LE ULTIME 10 CITTA' CAPOLUOGO DI PROVINCIA
PER INCIDENZA DELL'AFFITTO MEDIO SUL
REDDITO**



GLI SFRATTI

I dati analizzati si riferiscono ai provvedimenti di sfratto emessi nel periodo Gennaio-Giugno 2008, poiché la rilevazione effettuata dal Ministero degli Interni è ancora in fase di elaborazione per il II semestre 2008.

In **Italia** i provvedimenti di sfratto emessi sono **26.451**, la regione in cui si è registrato il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi risulta essere il **Lazio** con un totale di **4.452**, segue la **Lombardia** con **3.168**, l' **Emilia Romagna** con **2.756**, il **Piemonte** con **2.483** e la **Toscana** con **2.318**.

Analizzando i dati emerge che le regioni in cui la percentuale degli sfratti causati da morosità è più elevata sono: la **Sardegna** con l' **88,8 %**, le **Marche** con l' **88,3 %**, l' **Umbria** con l' **87,5 %**, l' **Emilia Romagna** con l' **87 %**, e la **Valle D'Aosta** e il **Piemonte** entrambe con l' **86 %**.

Mentre le regioni in cui la percentuale di sfratti per morosità è inferiore sono: la **Calabria** con il **54,6 %**, il **Lazio** con il **62,2 %**, la **Campania** con il **67 %**, il **Molise** con il **74,2 %** e la **Liguria** con il **75 %**.

Per quanto riguarda gli sfratti eseguiti è la **Lombardia** ha detenerne il primato con un totale di **1.425**, seguita dal **Lazio** con **1.398**, la **Campania** con **1.320**, l' **Emilia Romagna** con **1.276** e il **Piemonte** con **1.259**; diversa la situazione in **Valle D'Aosta** con **25** sfratti eseguiti, seguita dalla **Basilicata** con **29**, la **Sardegna** con **49**, il **Molise** con **82** e il **Trentino Alto Adige** con **149** sfratti eseguiti.

Tabella 13

Provvedimenti di sfratto emessi nel periodo **Gennaio-Giugno 2008**
(valori assoluti e percentuale).

Situazione regionale

Regioni	Provvedimenti di sfratto emessi					Sfratti eseguiti
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità o altra causa		Totale	
	v.a.	v.a.	v.a.	% sul totale	v.a.	
Valle D'Aosta	0	10	63	86	73	25
Piemonte	2	348	2.133	86	2.483	1.259
Lombardia	27	702	2.639	78,3	3.368	1.425
Trentino A. A.	8	54	224	78,3	286	149
Veneto	17	346	1.457	80	1.820	858
Friuli V. G.	12	69	391	83	472	310
Liguria	18	289	925	75	1.232	640
Emilia Romagna	20	339	2.397	87	2.756	1.276
Toscana	27	491	1.800	77,6	2.318	970
Umbria	2	48	351	87,5	401	157
Marche	10	46	422	88,3	478	339
Lazio	20	1.664	2.768	62,2	4.452	1.398
Abruzzo	2	42	245	84,8	289	333
Molise	1	15	46	74,2	62	82
Campania	39	582	1.259	67	1.880	1.320
Puglia	23	248	1.251	82,2	1.522	537
Basilicata	1	7	48	85,7	56	29
Calabria	16	62	94	54,6	172	154
Sicilia	24	453	1.684	77,9	2.161	808
Sardegna	0	19	151	88,8	170	49
Italia	269	5.834	20.348	77	26.451	12.118

*Dati provvisori riferiti al I semestre 2008

Fonte: elaborazione UIL su dati del Ministero dell'Interno.

Sfratti per morosità sul totale dei provvedimenti di sfratto emessi

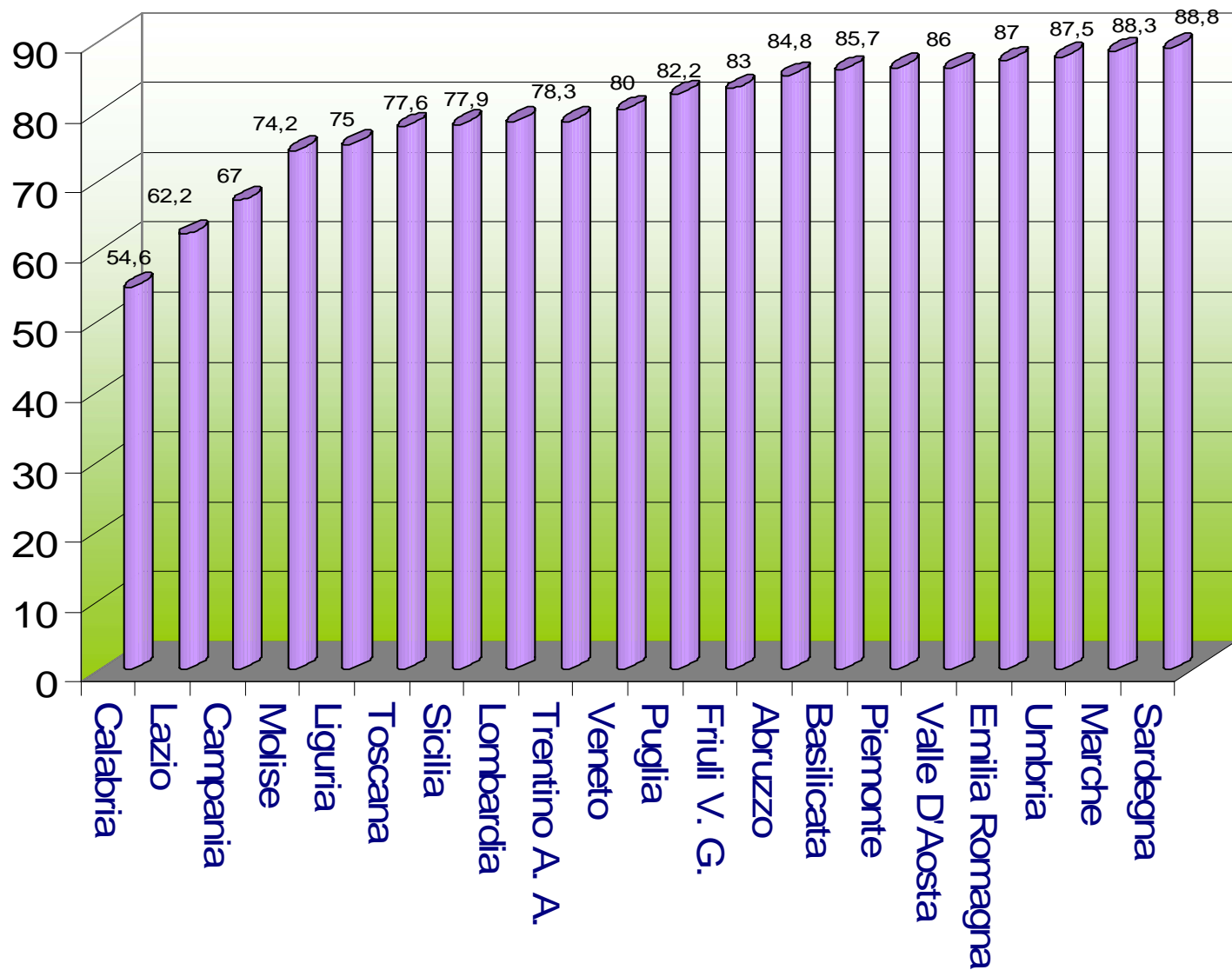


Tabella 14

Provvedimenti di sfratto emessi nel periodo **Gennaio-Giugno 2008**
(valori assoluti)

Situazione provinciale

Province	Provvedimenti di sfratto emessi				Sfratti eseguiti
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità o altra causa	Totale	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	
Valle D'Aosta	0	10	63	73	25
Alessandria	0	18	199	217	57
Asti	0	5	96	101	58
Biella	0	26	127	153	50
Cuneo	2	19	291	312	146
Novara	0	11	230	241	117
Torino	0	242	1.028	1.270	751
Verbania	0	8	42	50	23
Vercelli	0	19	120	139	57
Piemonte	2	348	2.133	2.483	1.259
Bergamo	1	10	116	127	54
Brescia	0	35	573	608	210
Como	1	13	147	161	95
Cremona	0	16	201	217	87
Lecco	0	38	98	136	60
Lodi	0	11	157	168	109
Mantova	0	3	52	55	0
Milano	23	475	596	1.094	391
Pavia	0	32	310	342	130
Sondrio	0	8	25	33	6
Varese	2	61	364	427	283
Lombardia	27	702	2.639	3.368	1.425
Bolzano	8	28	87	123	65
Trento	0	26	137	163	84
Trentino A.A.	8	54	224	286	149
Belluno	0	2	29	31	22
Padova	5	47	242	294	136
Rovigo	0	7	103	110	58
Treviso	0	21	227	248	112
Venezia	12	81	207	300	189
Verona	0	78	360	438	210
Vicenza	0	110	289	399	131
Veneto	17	346	1.457	1.820	858
Gorizia	12	7	75	94	40
Pordenone	0	3	72	75	43
Trieste	0	41	128	169	127
Udine	0	18	116	134	100
Friuli V.G.	12	69	391	472	310
Genova	0	223	665	888	460
Imperia	0	36	161	197	86
La Spezia	0	11	62	73	67
Savona	18	19	37	74	27
Liguria	18	289	925	1.232	640

Province	Provvedimenti di sfratto emessi				Sfratti eseguiti
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità o altra causa	Totale	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	
Bologna	0	155	481	636	299
Ferrara	0	17	183	200	124
Forli-Cesena	0	26	196	222	79
Modena	0	28	513	541	251
Parma	1	37	257	295	134
Piacenza	0	28	101	129	41
Ravenna	0	20	226	246	92
Reggio Emilia	0	12	256	268	157
Rimini	19	16	184	219	99
Emilia Romagna	20	339	2.397	2.756	1.276
Arezzo	0	42	158	200	67
Firenze	8	187	641	836	260
Grosseto	12	9	61	82	35
Livorno	0	44	84	128	107
Lucca	0	47	186	233	117
Massa Carrara	0	27	84	111	23
Pisa	1	70	212	283	46
Pistoia	6	24	187	217	124
Prato	0	17	103	120	120
Siena	0	24	84	108	71
Toscana	27	491	1.800	2.318	970
Perugia	0	17	303	320	112
Terni	2	31	48	81	45
Umbria	2	48	351	401	157
Ancona	0	9	100	109	147
Ascoli Piceno	0	16	145	161	105
Macerata	0	7	63	70	18
Pesaro e Urbino	10	14	114	138	69
Marche	10	46	422	478	339
Frosinone	20	4	16	40	79
Latina	0	33	209	242	133
Rieti	0	1	50	51	55
Roma	0	1.607	2.423	4.030	1.067
Viterbo	0	19	70	89	64
Lazio	20	1.664	2.768	4.452	1.398
Chieti	2	5	28	35	22
L'aquila	0	7	53	60	79
Pescara	0	22	114	136	182
Teramo	0	8	50	58	50
Abruzzo	2	42	245	289	333
Campobasso	1	15	32	48	79
Isernia	0	0	14	14	3
Molise	1	15	46	62	82
Avellino	0	39	46	85	15
Benevento	1	20	76	97	23
Caserta	1	28	142	171	90
Napoli	32	486	845	1.363	1.002
Salerno	5	9	150	164	190
Campania	39	582	1.259	1.880	1.320
Bari	3	165	753	921	204
Brindisi	0	16	82	98	41
Foggia	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.
Lecce	1	25	173	199	146
Taranto	19	42	243	304	146
Puglia	23	248	1.251	1.522	537

Province	Provvedimenti di sfratto emessi				Sfratti eseguiti
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità o altra causa	Totale	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	
Matera	1	5	32	38	21
Potenza	0	2	16	18	8
Basilicata	1	7	48	56	29
Catanzaro	0	0	7	7	61
Cosenza	16	48	61	125	64
Crotone	0	14	20	34	1
Reggio Calabria	0	0	0	0	28
Vibo Valentia	0	0	6	6	0
Calabria	16	62	94	172	154
Agrigento	0	4	80	84	49
Caltanissetta	0	2	11	13	28
Catania	0	180	386	566	273
Enna	0	1	4	5	3
Messina	3	25	173	201	64
Palermo	21	213	728	962	274
Ragusa	0	3	63	66	15
Siracusa	0	20	132	152	36
Trapani	0	5	107	112	66
Sicilia	24	453	1.684	2.161	808
Cagliari	0	16	137	103	45
Nuoro	0	0	3	17	4
Oristano	0	3	11	3	0
Sassari	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.	Dati non perv.
Sardegna	0	19	151	170	49
Italia	269	5.834	20.348	26.451	12.118

Fonte: elaborazione UIL su dati del Ministero dell'Interno

Tabella 15

Provvedimenti di sfratto emessi, richieste di esecuzione, sfratti eseguiti (serie storica 2001-I semestre 2008)

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità/ altra causa	Totale	Variaz. % rispetto anno precedente	Totale	Variaz. % rispetto anno precedente	Totale	Variaz. % rispetto anno precedente
2001	808	12.755	26.937	40.500	2,78	98.068	-4,85	20.608	-4,65
2002	647	12.329	27.154	40.130	-0,91	91.574	-6,62	20.389	-1,06
2003	664	10.839	27.781	39.284	-2,11	83.748	-8,55	23.000	12,81
2004	742	12.873	32.578	46.193	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	852	11.195	33.768	45.815	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	669	10.548	34.309	45.526	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	672	9.195	33.872	43.739	-3,93	109.095	8,21	22.398	0,54
2008*	269	5.834	20.348	26.451	-39,5	64.546	-40,8	12.118	-45,9

*Per l'anno 2008 i dati sono aggiornati a Giugno 2008

Fonte: elaborazione UIL su dati del Ministero dell'Interno

GRAFICO 17

PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI SERIE STORICA



INTERVENTI DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME A SOSTEGNO DELL’AFFITTO

Tabella 16

Riepilogo regionale dei contributi per l’accesso alle abitazioni in locazione
Fondo Nazionale Affitti (art. 11, Legge 431/98)

Regione	Anno di ripartizione dei fondi	Provvedimento attuativo	Contributo regionale
Valle D'Aosta	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 21 novembre 2008, n. 3396	€ 3.276.000
Piemonte	2006/2007	Deliberazione della Giunta regionale del 10 marzo 2008, n. 19-8368	€ 7.500.000
Lombardia	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 27 giugno 2008 n. 7558	€ 14.500.000
Provincia autonoma di Bolzano	2008	Deliberazione della Giunta Provinciale del 18 febbraio 2008 n. 472	€30.084.321,43
Provincia autonoma di Trento	2008	Deliberazione del 21 dicembre 2007 n. 2978 (€ 2.044.238,00); Deliberazione del 28 marzo 2008 n. 756 (€ 1.676.361,57); Deliberazione del 30 maggio 2008 n. 1345 (€ 55.000,00); Deliberazione del 30 giugno 2008 n. 1661 (€ 1.467.613,00); Deliberazione del 29 febbraio 2008 n. 499 (€ 6.688.781,00); Deliberazione del 6 giugno 2008 n. 1468 (€ 1.416.000,00); Deliberazione del 30 dicembre 2008 n. 3406 (€- 4.583.292,50)	€ 8.764.701,07
Veneto	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 21 ottobre 2008, n. 3075	€ 5.000.000
Friuli V. G.	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 18 maggio 2007, n. 508	€ 11.393.461,31
Liguria	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 23 maggio 2008, n. 541	€ 3.000.000
	2009	Deliberazione della Giunta regionale del 3 aprile 2009	€ 2.700.000
Emilia Romagna	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 7 aprile 2008, n. 476	€ 4.000.000
Toscana	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 7 aprile 2008, n. 258	€ 4.500.000
Umbria	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 3 settembre 2008, n. 1.103	€ 1.105.331,56
Marche	2006/2008	Decreto dirigenziale del 09 settembre 2008, n. 39/ EPR_09	€ 1.597.427,78
Lazio	2006	Deliberazione della Giunta regionale del 24 aprile 2008, n. 300	€ 15.076.327
Abruzzo	2008	/	0

Regione	Anno di ripartizione dei fondi	Provvedimento attuativo	Contributo regionale
Molise	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 28 gennaio 2008, n. 83	€ 50.000,00
Campania	2008	Decreto dirigenziale del 2 dicembre 2008, n. 542	€ 12.990.878,20
Puglia	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 1 agosto 2008, n. 1.479	€ 18.636.049
Basilicata	2007	Deliberazione della Giunta regionale del 1 luglio 2008, n. 1080	€ 803.086,72
Calabria	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 395	€ 8.630.782,69
Sicilia	2007	Decreto assessoriale dell' 11 Luglio 2008	€ 6.194.069,10
Sardegna	2008	Deliberazione della Giunta regionale del 3 Ottobre 2008, n. 52/39	€ 6.000.000

Fonte: elaborazione UIL su dati reperiti dai siti delle Regioni e delle Province autonome

Bibliografia di riferimento

Agenzia del territorio *“Gli immobili in Italia dialoghi tra banche dati: conoscere per decidere”* , 2009

Censis *“Social housing e agenzie pubbliche per la casa”*, Ottobre 2008

Ministero dell'Interno *“Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo I semestre 2008”*, Dicembre 2008

Sitografia

www.agenziaterritorio.it

www.istat.it

siti ufficiali delle regioni e delle province autonome

Questo lavoro è stato realizzato da Laura F. e Manuela D.S.