



IL SINDACATO DEI CITTADINI
Servizio AREE URBANE CASA

**Politiche abitative
Rapporto UIL**

SFRATTI PER MOROSITA': FENOMENO SEMPRE ALLARMANTE

**L'AFFITTO INCIDE OLTRE IL 40% SUL REDDITO DA LAVORO
DIPENDENTE E IL 50% SU QUELLO DA PENSIONE
CON UNA MEDIA DI 687 EURO AL MESE**

Luglio2016

Partendo dai recenti dati del Ministero dell'Interno sui provvedimenti di sfratti relativi all'anno 2015 e dal "Rapporto Immobiliare 2016" dell'Agenzia delle Entrate sulle locazioni immobiliari, condotto su 8 città capoluogo di Regione, risulta evidente - illustra **Guglielmo Loy, segretario confederale UIL** - come la crisi economica si ripercuota sulla difficoltà per le famiglie italiane di pagare l'affitto.

Infatti, i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili a uso abitativo sono stati in Italia **64.676** (in aumento del 23,7% rispetto al 2008, ultimo anno pre-crisi economica) di cui **57.015** dovuti a morosità e altra causa (con un incremento del 38,4% rispetto al 2008).

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2015
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2014
Situazione regionale

Tab. 1

Regioni	Provvedimenti di sfratto emessi						TOTALE	Variazione % rispetto al periodo precedente	Richieste di esecuzione (*)	Variazione % rispetto al periodo precedente	Sfratti eseguiti (**)	Variazione % rispetto al periodo precedente
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità / Altra causa							
	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.						
Piemonte	0	0	68	129	2.118	1.859	4.174	-49,44	8.675	11,02	2.049	-12,62
Valle d'Aosta	0	0	3	2	69	79	153	-25,37	416	-20,46	60	-7,69
Lombardia	0	1	126	312	3.074	8.795	12.308	-15,31	61.268	18,07	5.743	-13,51
Trentino A. A.	11	6	24	18	214	189	462	-9,94	636	23,26	240	0,84
Veneto	0	0	130	143	1.689	2.099	4.061	-17,74	6.152	-10,43	2.811	4,81
Friuli V. G.	0	0	48	32	464	425	969	-25,17	2.237	0,81	770	-8,77
Liguria	138	696	65	110	1.244	733	2.986	-7,61	5.333	-8,43	1.708	-8,22
Emilia Romagna	0	0	113	116	3.076	2.840	6.145	-9,63	15.263	-26,44	3.191	-41,68
Toscana	0	0	123	140	1.862	3.250	5.375	-12,13	11.676	-4,47	3.307	-0,48
Umbria	0	0	13	21	493	411	938	-19,00	555	13,96	503	5,45
Marche	0	0	18	61	330	1.197	1.606	-10,48	2.322	11,96	687	-5,63
Lazio	278	312	374	287	5.592	1.902	8.745	-9,36	13.125	-0,95	3.852	9,96
Abruzzo	6	68	36	45	565	883	1.603	33,81	1.448	-36,18	754	-26,15
Molise	0	0	1	4	49	91	145	-9,38	784	-7,87	124	-22,01
Campania	0	53	356	427	2.004	2.905	5.745	-1,88	8.630	5,76	2.515	-4,41
Puglia	28	211	115	167	1.593	2.189	4.303	-32,54	5.194	9,58	1.597	-5,73
Basilicata	0	0	0	2	36	38	76	20,63	409	-14,79	66	-1,49
Calabria	0	65	531	22	497	237	1.352	-8,83	782	21,43	336	15,86
Sicilia	1.312	65	137	46	921	471	2.952	-8,80	7.900	-2,71	1.845	-4,40
Sardegna	0	5	11	30	117	415	578	-12,82	763	17,38	388	4,86
Totale Italia	1.773	1.482	2.292	2.114	26.007	31.008	64.676	-16,58	153.568	2,14	32.546	-10,44

N.B. - Per l'anno 2015 non sono pervenuti i dati relativi alle province di Vicenza per il periodo settembre-dicembre, Caserta per i mesi di novembre e dicembre e Ragusa per il mese di dicembre. Sono incompleti i dati per le province di Milano, Varese, Venezia, Verona, Bologna, Reggio Emilia, Roma, Viterbo, Napoli, Bari, Potenza, Catania, Palermo e Ragusa

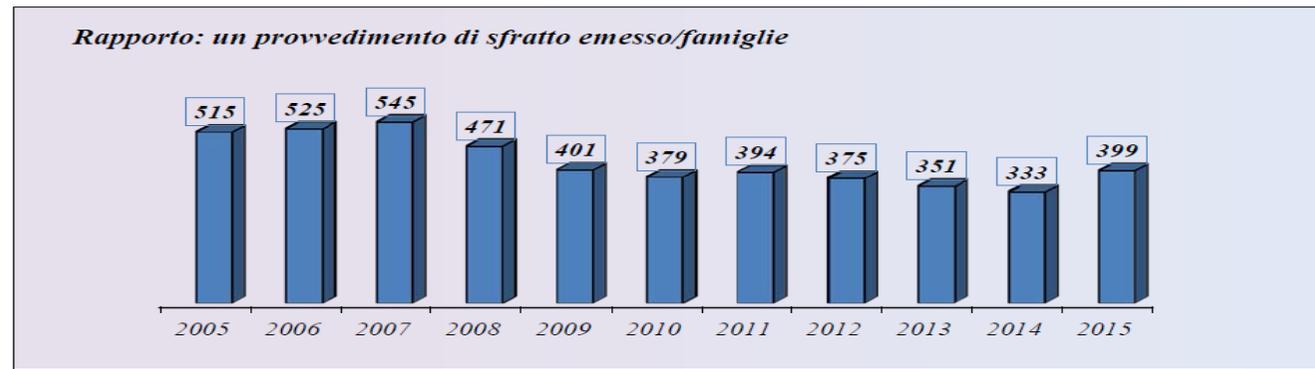
(*) - Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) - Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

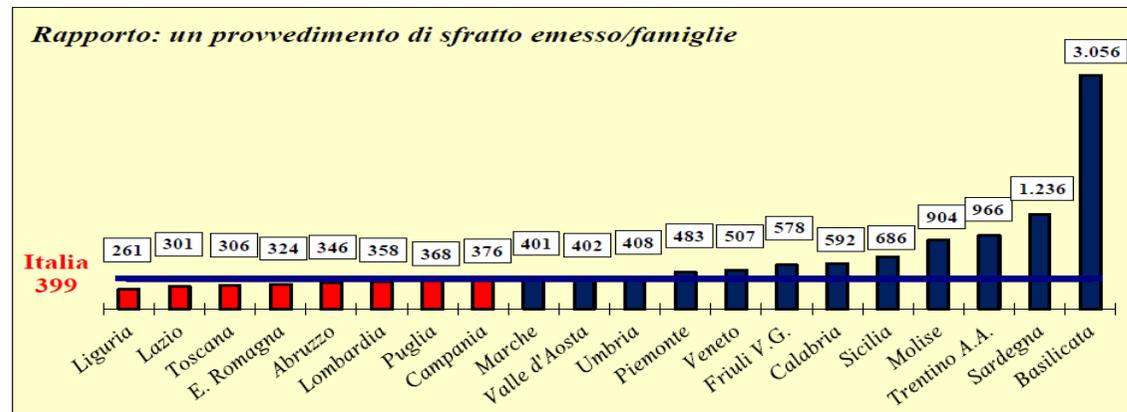
Fonte Ministero dell'Interno

L'incessante e implacabile crisi economica di questi lunghi anni ha prodotto ricadute negative sia sul fronte occupazionale che sociale, con una riduzione del reddito per centinaia di migliaia di famiglie, che, come dimostrano i dati sugli sfratti, si è tradotta, in molti casi, anche nella difficoltà di pagare il canone di locazione.

Si pensi solo che in Italia, nel 2015, il rapporto tra sfratti emessi e numero famiglie è di **1 ogni 399 famiglie**, molto più basso rispetto al rapporto che si era registrato negli anni pre-crisi. A livello regionale, la Liguria presenta dati di sofferenza abitativa tra i più preoccupanti del Paese con un rapporto di 1 sfratto emesso ogni 261 famiglie.



Fonte Ministero dell'Interno "GLI SFRAZZI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO" Anno 2015



N.B - In rosso le regioni che presentano il rapporto 1 sfratto/famiglie al di sotto della media nazionale

Fonte Ministero dell'Interno "GLI SFRAZZI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO" Anno 2015

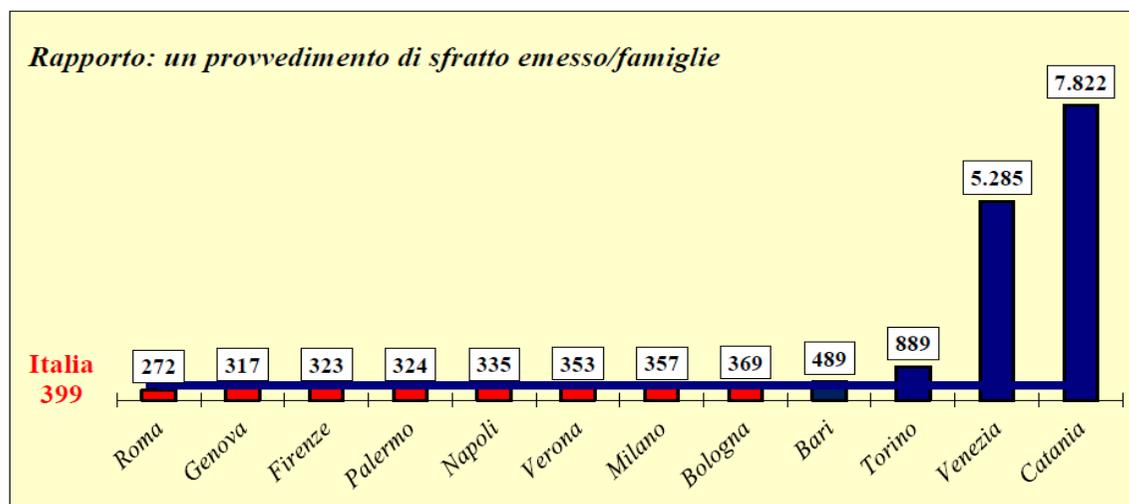
Ciò che maggiormente preoccupa di questo quadro – osserva Guglielmo Loy - è l'incremento, negli anni, dell'incidenza degli sfratti per morosità che, nel 2015, assorbono l'**88,2%** con una crescita, rispetto al 2008, di oltre **9 punti percentuali (78,8% del 2008)**.

Pur non essendo menzionati i motivi degli sfratti che vedono nella morosità la principale causa, è, però, presumibile che gran parte degli stessi derivi da una "morosità incolpevole" cioè da una situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo, in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare. I cambiamenti della società e la crisi occupazionale vedono aumentare sempre più le famiglie mononucleari e monoreddito.

Da qui l'esigenza di capire **quanta parte del reddito individuale** venga assorbita dal "caro affitti", quale potenziale causa di sfratti per morosità.

Per fare ciò ci avvarremo del Rapporto OMI che analizza il fenomeno del mercato degli affitti delle abitazioni in Italia ad uso residenziale, registrati nel 2015, presso l'Agenzia delle Entrate. Questo elaborato ha focalizzato l'indagine su 8 principali città: **Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze.**

Come si evince dai dati del Ministero dell'Interno, si tratta proprio delle città che sono in testa alla classifica per maggior disagio abitativo.



*N.B - In rosso le province che presentano il rapporto 1 sfratto/famiglie al di sotto della media nazionale.
Per le province di Catania e Venezia i dati relativi agli sfratti emessi sono altamente incompleti, per cui il rapporto potrebbe risultare poco attendibile.*

Fonte Ministero dell'Interno "GLI SFRATTI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO" Anno 2015

PRINCIPALI CITTÀ CAPOLUOGO	SFRATTI EMESSI ANNO 2015		
	SFRATTI EMESSI*	di cui PER MOROSITÀ/ALTRA CAUSA	Incidenza MOROSITÀ/ALTRA CAUSA
Roma	7.274	5.233	71,9
Milano	4.245	1.892	44,6
Napoli	3.303	1.304	39,5
Torino	1.186	832	70,2
Palermo	1.520	n.d.	n.d.
Genova	1.352	967	71,5
Bologna	1.301	1.109	85,2
Firenze	1.392	617	44,3
ITALIA	64.676	57.015	88,2

Fonte Ministero dell'Interno "GLI SFRATTI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO" Anno 2015

*I dati(Ministero dell' Interno) si riferiscono esclusivamente alla Città capoluogo considerata. Il dato ricomprende sfratti emessi per "necessità locatore", "finita locazione" e "morosità/altra causa"

Vediamo, ora, quanto incide sul reddito familiare, mediamente, pagare l'affitto al residente in queste città.

Per tale analisi sono state considerate due tipologie di locazioni: quelle a canone libero e quella a canone concordato (tenendo conto che i dati elaborati sulle otto principali città prese a campione hanno considerato una diversa superficie media locata, sia in base alla città capoluogo sia in base al tipo di canone di locazione).

Confrontando i dati, risulta una spesa maggiore per l'affittuario con contratto a canone libero. La città ove risulta maggiormente oneroso il pagamento dell'affitto a canone libero è **Roma (823,74 € mensili** per una media di 83,7 metri quadri).

In Italia, mediamente, per un affitto a canone libero si spendono **687,26 € mensili** per una superficie locata di 79,3 metri quadri, a fronte dei **640,20 € mensili** a canone concordato per una superficie di **88 metri quadri** (quindi, in quest'ultimo caso, la spesa risulta inferiore pur in presenza di maggiori metri quadri locati).

Roma risulta essere la città dove il "caro affitti" da contratto di locazione a canone libero incide maggiormente sul reddito da pensione (incidenza del **59,2%**), sul reddito da lavoro dipendente (con il **48,2%**) e sul reddito da lavoro autonomo (con il **27,8%**).

La media nazionale annuale per le locazioni a canone libero è di **euro 8.247,12** mentre l'incidenza media sul reddito da lavoro dipendente risulta essere del **40,2%**; sul reddito da lavoro autonomo è del **23,2%**, sul reddito da pensione è del **49,4%**.

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE LIBERO		LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	
	SUPERFICIE MEDIA (mq)* 2015	CANONE MENSILE MEDIO 2015 (valori in €)	SUPERFICIE MEDIA (mq)* 2015	CANONE MENSILE MEDIO 2015 (valori in €)
Roma	83,7	823,74	88,6	829,14
Milano	72,0	790,20	75,1	522,57
Napoli	85,6	505,75	94,0	450,78
Torino	71,3	466,42	80,8	432,28
Palermo	99,1	439,34	107,5	463,14
Genova	80,3	438,30	86,4	476,64
Bologna	75,0	628,12	81,6	567,80
Firenze	82,8	722,43	91,4	621,70
ITALIA	79,3	687,26	88,0	640,20

Elaborazione UIL su dati OMI e MEF

N:B:Il Rapporto OMI ha preso in considerazione ,per ogni città ,la superficie media dell'abitazione locata

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE LIBERO	INCIDENZA AFFITTO SU PRINCIPALE FONTE DI REDDITO		
	CANONE MEDIO ANNO 2015 (valori in €)	INCIDENZA SU REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 20.520)	INCIDENZA SU REDDITO LAVORO AUTONOMO (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 35.570)	INCIDENZA SU REDDITO DA PENSIONE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 16.700)
Roma	9.884,88	48,2	27,8	59,2
Milano	9.482,40	46,2	26,7	56,8
Napoli	6069,00	29,6	17,1	36,3
Torino	5.597,04	27,3	15,7	33,5
Palermo	5.272,08	25,7	14,8	31,6
Genova	5.259,60	25,6	14,8	31,5
Bologna	7.537,44	36,7	21,2	45,1
Firenze	8.669,16	42,2	24,4	51,9
ITALIA	8.247,12	40,2	23,2	49,4

Elaborazione UIL su dati OMI e MEF Analisi dati IRPEF – Anno d'imposta 2014"

Prendendo a riferimento le locazioni a canone concordato risulta essere ancora una volta **Roma** in testa alla classifica delle 8 città prese a campione, sia rispetto all'incidenza dell'affitto sul reddito da pensione (incidenza del **59,6%**), sia rispetto al reddito da lavoro dipendente (con il **48,5%**), sia sul reddito da lavoro autonomo (il **28%**).

La media nazionale annua di un contratto di affitto a canone concordato è di **euro 7.628,40**, che incide del **37,4%** sul reddito da lavoro dipendente, del **21,6%** sul reddito da lavoro autonomo e del **46%** sul reddito da pensione.

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	INCIDENZA AFFITTO SU PRINCIPALE FONTE DI REDDITO		
	CANONE MEDIO ANNO 2015 (valori in €)	INCIDENZA su REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 20.520)	INCIDENZA su REDDITO LAVORO AUTONOMO (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 35.570)	INCIDENZA su REDDITO DA PENSIONE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a € 16.700)
Roma	9.949,68	48,5	28,0	59,6
Milano	6.270,84	30,6	17,6	37,5
Napoli	5.409,36	26,4	15,2	32,4
Torino	5.187,36	25,3	14,6	31,1
Palermo	5.557,68	27,1	15,6	33,3
Genova	5.719,68	27,9	16,1	34,2
Bologna	6.813,60	33,2	19,2	40,8
Firenze	7.460,40	36,4	21,0	44,7
ITALIA	7.682,40	37,4	21,6	46,0

Elaborazione UIL su dati OMI e MEF Analisi dati IRPEF – Anno d'imposta 2014"

Dati allarmanti- sottolinea Guglielmo Loy - in considerazione del fatto che fino ad ora non sono stati attivati quegli auspicati interventi governativi che avrebbero potuto segnare un'inversione di tendenza. Uno strumento utile sarebbe ripristinare il Fondo sostegno affitti, azzerato per il 2016 dalla legge di stabilità, consentendo alle Regioni di attuare una politica di programmazione adeguata alle esigenze dei cittadini.

Continuiamo a dire – conclude Loy - che è necessario mettere al centro di tutto l'"**affitto**", tramite l'introduzione di politiche fiscali premianti, come, ad esempio, quella di prevedere la possibilità per l'inquilino di detrarre dalle tasse parte dell'affitto, facendo emergere, tra l'altro, le tantissime **locazioni in nero**.

Appare chiara, quindi, la necessità di un effettivo piano di rilancio dell'edilizia popolare che possa creare, attraverso l'opportuno coordinamento di risorse pubbliche e private, le condizioni per il risanamento di interi quartieri metropolitani e per il reperimento di abitazioni compatibili con l'ambiente e caratterizzate da costi realmente sostenibili per le famiglie.

Il "caro casa" incide pesantemente sulle tasche degli italiani, in particolare per chi sta soffrendo un disagio occupazionale e, più in generale, per lavoratori e pensionati i quali hanno visto calare, negli ultimi anni, le loro disponibilità economiche.