



IL SINDACATO DEI CITTADINI

Servizio AREE URBANE CASA

Politiche abitative IX Rapporto UIL

SFRATTI PER MOROSITÀ 2016: FENOMENO SEMPRE PREOCCUPANTE

54.829 provvedimenti di sfratto per morosità

Canone medio mensile di **605 euro**

Incidenza sul reddito da lavoro per il **35,2%** e su pensione per oltre il **43%**

Giugno 2017

Dai provvedimenti di sfratti relativi all'anno **2016** (dati forniti dal Ministero dell'Interno – Ufficio Centrale di Statistica) risulta evidente - illustra **Guglielmo Loy, segretario confederale UIL** – come la mancanza di un quadro giuridico-legale completo e al passo con i tempi, oltre che l'assenza prolungata di interventi strutturali e di un indirizzo condiviso delle politiche per la casa, abbia influito in modo preoccupante sul fenomeno del **disagio abitativo** nel nostro Paese e, come la crisi economica, continui a porre in grave difficoltà le famiglie italiane nell'ottemperare al pagamento dei canoni di affitto.

Ma quanto incide sul reddito familiare pagare l'affitto?

L'analisi dei dati relativi al "Rapporto Immobiliare 2017" dell'Agenzia delle Entrate, in rapporto ai dati del MEF inerente i redditi 2015, mostra come la **media nazionale** per il costo delle **locazioni a canone libero** sia stata pari a **605 euro** mensili, con un'**incidenza media** sul reddito da lavoro dipendente del **35,2 %**, sul reddito da pensione del **43%** e sul reddito da lavoro autonomo del **18,9%**.

Per le **locazioni a canone concordato**, l'importo **medio nell'anno** è stato di **575 euro** mensili, con un'incidenza (sempre in media) sul reddito da lavoro dipendente del **33,4%**, sul reddito da pensione del **40,8%** e sul reddito da lavoro autonomo del **18%**.

Pur avendo registrato una lieve diminuzione del **4,6%** rispetto all'anno precedente, in Italia i **provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo** sono stati **61.718**, ma di essi ben **54.829** sono dovuti a morosità o altra causa (l'**88,8%** a fronte dell'**88,2%** del 2015).

Rispetto all'anno precedente, sono aumentate del **3,2%** le **richieste di esecuzione di sfratto** che ammontano, nel 2016, a **158.720**, mentre gli **sfratti eseguiti** sono stati **35.336** con un aumento dell'**8%** rispetto al precedente anno.

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2016
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2015

Situazione regionale

Tab. 1

Regioni	Provvedimenti di sfratto emessi							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		TOTALE					
	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.						
Piemonte	0	3	172	216	3.385	3.144	6.920	65,79	13.519	55,84	4.992	143,63
Valle d'Aosta	0	0	1	1	68	76	146	-4,58	335	-19,47	48	-20,00
Lombardia	0	2	148	288	2.761	7.850	11.049	-10,23	59.486	-2,91	5.343	-6,97
Trentino A. A.	14	10	41	37	183	309	594	28,57	585	-8,02	227	-5,42
Veneto	0	0	103	111	1.559	2.069	3.842	-14,68	6.787	7,00	2.744	-7,08
Friuli V. G.	0	0	16	21	196	320	553	-42,93	2.836	26,78	893	15,97
Liguria	111	437	107	85	1.153	731	2.624	-12,12	5.362	0,54	1.588	-7,03
Emilia Romagna	0	0	120	110	3.155	2.739	6.124	-0,34	15.760	3,26	3.407	6,77
Toscana	0	0	124	138	1.575	2.776	4.613	-14,18	12.109	3,71	3.431	3,75
Umbria	0	0	15	15	445	328	803	-14,39	504	-9,19	494	-1,79
Marche	0	0	9	77	232	1.203	1.521	-5,29	2.241	-3,49	632	-8,01
Lazio	207	477	364	276	5.491	1.684	8.499	-3,37	11.944	-9,63	3.990	3,05
Abruzzo	3	32	39	59	401	728	1.262	-21,27	1.146	-20,86	701	-7,03
Molise	0	0	0	8	40	59	107	-26,21	748	-4,59	135	8,87
Campania	99	16	359	335	2.202	2.703	5.714	-0,54	8.596	-0,39	2.504	-0,44
Puglia	12	11	42	184	675	1.949	2.873	-35,66	6.401	23,24	1.644	2,94
Basilicata	0	3	0	7	55	73	138	81,58	399	-2,44	78	18,18
Calabria	0	1	558	8	470	256	1.293	-4,36	622	-20,46	285	-15,18
Sicilia	1.071	26	104	24	646	497	2.368	-20,16	8.478	5,74	1.778	-4,41
Sardegna	0	4	8	20	166	477	675	16,78	862	12,98	422	8,76
Totale Italia	1.517	1.022	2.330	2.020	24.858	29.971	61.718	-5,55	158.720	3,09	35.336	7,99

N.B. - Per l'anno 2016 non sono pervenuti i dati relativi alle province di Savona per il periodo ottobre-dicembre e Caserta per i mesi di novembre e dicembre.
Sono incompleti i dati per le province di Padova, Venezia, Trieste, Bologna, Roma, Napoli, Bari, Taranto e Potenza.

Fonte Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica "GLI SFRATTI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO" Anno 2016

Considerando gli sfratti emessi nel **2016** nelle città capoluogo di Regione, **Roma** registra il più alto numero di procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo, pari a **5.580**, seguita da **Torino (2.526)** e **Napoli (1.968)**, mentre Catanzaro non ha visto presentare alcuna richiesta. Se analizziamo

la consistenza della causale “morosità” sul numero di sfratti emessi, emerge che a L’Aquila, Campobasso e Potenza, questa causale ha inciso per il 100%.

CITTA' CAPOLUOGO	SFRATTI EMESSI	di cui PER MOROSITA'/ ALTRA CAUSA	Incidenza MOROSITA'/ALTRA CAUSA
Roma	5.580	5.025	90
Milano	1.855	1.753	94,5
Napoli	1.968	1.676	85,2
Torino	2.526	2.374	94
Palermo	1.151	9	0,8
Genova	966	879	91
Bologna	887	837	94,4
Firenze	614	560	91,2
Trento	104	95	91,3
Venezia	n.d.	n.d.	n.d.
Trieste	n.d.	n.d.	n.d.
Perugia	292	277	95
Ancona	n.d.	n.d.	n.d.
L’Aquila	18	18	100
Campobasso	36	36	100
Bari	n.d.	n.d.	n.d.
Potenza	21	21	100
Catanzaro	0	0	
Cagliari	140	132	94.3

Elaborazione UIL su Fonte Ministero dell’Interno Ufficio Centrale di Statistica “GLI SFRATTI IN ITALIA: ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO” Anno 2016

Dopo aver analizzato i dati sugli sfratti che hanno evidenziato una crescita della morosità come causale principale, cerchiamo di capire il **quantum del canone mensile di locazione** che molti degli affittuari hanno difficoltà di corrispondere al locatario. Partendo dai dati riferiti alle **locazioni a**

canone libero e a canone concordato delle **8 città capoluogo (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze)** presenti nel rapporto “Osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate, ne abbiamo stimato il canone mensile medio. A fronte di un **canone medio mensile che a livello nazionale** si attesta a **605 euro** per le locazioni a **canone libero** e a **575 euro** per le **locazioni a canone concordato**, **Roma** risulta essere la città con il canone medio mensile più alto, sia per contratti stipulati a canone libero (pari a **euro 800**), che per i contratti a canone concordato (pari a **euro 808**).

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE LIBERO		LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	
	SUPERFICIE MEDIA (mq) 2016	CANONE MENSILE MEDIO 2016 (valori in euro)	SUPERFICIE MEDIA (mq)	CANONE MENSILE MEDIO 2016 (valori in euro)
Roma	83,0	800	86,8	808
Milano	70,8	819	76,0	536
Napoli	84,0	496	97,9	634
Torino	71,8	463	78,6	424
Palermo	96,9	429	106,3	456
Genova	80,9	440	86,3	481
Bologna	74,2	640	81,6	571
Firenze	83,8	756	90,5	688
ITALIA	80.7	605	88	575

Elaborazione UIL su fonte Osservatorio del Mercato immobiliare “Rapporto Immobiliare 2017” dell’ Agenzia delle Entrate

Per verificare quanto i canoni di locazione incidano sulle principali fonti di reddito (da lavoro dipendente, la lavoro autonomo, da pensione) abbiamo condotto un’analisi sulle 8 città capoluogo prese a campione partendo dal canone medio annuo del 2016 e rapportandolo alle tre fonti di reddito.

Rispetto alle **locazioni a canone concordato**, che vede a livello nazionale un canone medio annuo di **6.897 euro**, **Roma** si posiziona al primo posto con **9.696 euro** medi annui, seguita da **Firenze** con **8.256 euro** e da **Napoli** con **7.608 euro**. Sempre a **Roma** il primato per la maggiore incidenza del canone sul reddito da pensione (**57,5%**), da lavoro dipendente (**47%**) e da lavoro autonomo (**25%**). In seconda posizione, per la più alta incidenza sulle principali fonti di reddito, troviamo **Firenze** che con un canone medio annuo di **8.256 euro** registra un'incidenza del **48,9%** sul reddito da pensione, del **40%** sul reddito da lavoro dipendente e del **21,6%** sul reddito da lavoro autonomo.

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	INCIDENZA AFFITTO SU PRINCIPALE FONTE DI REDDITO		
	CANONE MEDIO ANNO 2016 (VALORI IN EURO)	INCIDENZA su REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a euro 20.660)	INCIDENZA su REDDITO LAVORO AUTONOMO (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a euro 38.290)	INCIDENZA su REDDITO DA PENSIONE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a euro 16.870)
Roma	9.696	47,0	25,0	57,5
Milano	6.432	31,0	16,8	38,1
Napoli	7.608	37,0	20,0	45,1
Torino	5.088	25,0	13,3	30,2
Palermo	5.472	26,5	14,3	32,4
Genova	5.772	28,0	15,0	34,2
Bologna	6.852	33,0	18,0	40,6
Firenze	8.256	40,0	21,6	48,9
ITALIA	6.897	33,4	18,0	40,8

Elaborazione UIL su fonte Osservatorio del Mercato immobiliare "Rapporto Immobiliare 2017" dell' Agenzia delle Entrate e del MEF" Dichiarazioni dei redditi per l'anno di imposta 2015"

Considerando ora le **locazioni a canone libero**, su una media nazionale di un canone/anno di **7.264 euro**, **Milano** detiene il primo posto con un costo di **9.828 euro** annui, seguita da **Roma** con **9.600 euro**, **Firenze** con **9.072 euro**. Di conseguenza è Milano a detenere la maggiore percentuale di incidenza del canone sul reddito da pensione (**58,2%**), da lavoro dipendente (**47,6%**) e da reddito da lavoro autonomo (**25,6%**). A seguire,

troviamo **Roma** dove l'incidenza sulle principali fonti di reddito è del **56%** sul reddito da pensione, del **46%** sul reddito da lavoro dipendente e del **25,1%** sul reddito da lavoro autonomo.

PRINCIPALI CITTA' CAPOLUOGO	LOCAZIONI A CANONE LIBERO	INCIDENZA AFFITTO SU PRINCIPALE FONTE DI REDDITO		
	CANONE MEDIO ANNO 2016 (VALORI IN EURO)	INCIDENZA su REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE (calcolato sul valore medio Annuo di reddito pari a euro 20.660)	INCIDENZA su REDDITO LAVORO AUTONOMO (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a euro 38.290)	INCIDENZA su REDDITO DA PENSIONE (calcolato sul valore medio annuo di reddito pari a euro 16.870)
Roma	9.600	46,5	25,1	56,9
Milano	9.828	47,6	25,6	58,2
Napoli	5.952	28,8	15,5	35,3
Torino	5.556	26,9	14,5	32,9
Palermo	5.148	25,0	13,4	30,5
Genova	5.280	25,5	13,8	31,3
Bologna	7.680	37,2	20,0	45,5
Firenze	9.072	44,0	23,7	53,8
ITALIA	7.264	35,2	18,9	43,0

Elaborazione UIL su fonte Osservatorio del Mercato immobiliare "Rapporto Immobiliare 2017" dell' Agenzia delle Entrate e del MEF "Dichiarazioni dei redditi per l'anno di imposta 2015"

Lo studio evidenzia come le "morosità" – osserva **Loy** - rappresentino quasi l'**88%** dei provvedimenti emessi, **segno inequivocabile che i redditi da lavoro e da pensione**, per una quota sempre maggiore di famiglie colpite dalla crisi, **non sono spesso sufficienti per affrontare le spese dell'abitazione**, con costi al limite della sostenibilità economica. La questione abitativa, incide direttamente e indirettamente sulla coesione

sociale e sulla stessa vivibilità soprattutto nelle grandi aree urbane con un impatto complessivo sullo stesso sviluppo delle città e sulla crescita del paese. Si pensi, ad esempio, come la ricerca di abitazioni a prezzi compatibili “spinga” molti nuclei familiari e scegliere zone periferiche o extra-urbane e quale incidenza ha questo fenomeno sulle infrastrutture e sulla stessa funzionalità di un sistema di trasporto pubblico in molte realtà in forte sofferenza.

Da sempre, la **UIL** ritiene – conclude **Guglielmo Loy** - che occorre mettere al centro delle scelte politiche la questione “**emergenza abitativa**”, garantendo un alloggio alle famiglie soggette a sfratto, tenendo conto delle condizioni reali del reddito, costruire e recuperare alloggi da immettere sul mercato delle locazioni a canone sostenibile, compatibile con le capacità di spesa di coloro che hanno necessità di abitazioni in affitto ma, fino ad ora, la risposta è stata solo un “**silenzio assordante**”.