



## DOSSIER STATISTICO SULLE LOCAZIONI

### Gli sfratti

#### Le difficoltà delle famiglie

Incrociando dati del Ministero dell'Interno con quelli forniti recentemente dall'ISTAT sulla condizione economica delle famiglie si evince come, nonostante queste abbiano modificato i consumi, riducendo drasticamente le spese non necessarie (e la qualità dei prodotti acquistati), a fronte del forte incremento delle spese per l'abitazione, oltre sei punti percentuali tra affitto e utenze, siano sempre di più quelle che non riescono comunque a sostenere più i costi per mantenere la propria casa.

Peraltro, in una condizione di difficoltà economica aggravata dalla crisi, il potere reale d'acquisto è calato e le famiglie, in generale, risultano più povere, con un reddito disponibile sceso ai livelli di dieci anni fa. Nello stesso decennio, però, i canoni hanno visto aumenti medi del 130% per i contratti rinnovati, che hanno raggiunto il 150% nei grandi centri urbani. Gli sfratti per morosità negli ultimi cinque anni, cioè dal periodo antecedente la crisi ad oggi, sono aumentati del 64% (nel 2006 erano 33.893).

#### I provvedimenti di sfratto emessi

I dati diffusi dal Ministero dell'Interno sono allarmanti essendo, peraltro, ancora incompleti rispetto ad alcune città (Milano, Venezia, Napoli, Bari, La Spezia, Cuneo, Mantova, Sassari, Teramo). Nonostante questo risultano 63.846 provvedimenti di sfratto emessi nel 2011, di cui 55.543 per morosità, l'87,15% del totale.

Nelle città maggiori (escludendo Venezia per mancanza di dati) gli sfratti emessi risultano:

	Sfratti emessi	Morosità			Sfratti emessi	Morosità
Torino	3.163	3.090		Roma	6.686	5.330
Milano	5.097	4.359		Napoli	3.696	2.812
Genova	1.291	1.123		Bari	986	789
Bologna	1.413	1.258		Palermo	1.381	1.222
Firenze	1.393	1.231		Catania	1.004	867

Allarmante il dato che deriva dalla lettura degli aumenti in molte città, anche di medie dimensioni:

Aumenti % dei provvedimenti emessi	
Di poco inferiori al 20%	Bergamo, Lodi, Siracusa, Trapani, Nuoro.
Dal 20% al 40%	Pavia, Belluno, Trieste, Savona, Isernia, Napoli, Salerno, Matera.
Dal 40% al 60%	Novara, Livorno, Terni, Brindisi.
Superiori al 60%	Grosseto, Frosinone, Crotone.

## Le esecuzioni

Nel 2011 sono aumentate, risultando anche queste sottostimate, le richieste per l'esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario, 123.914, l'11,37% in più rispetto al 2010, anche se non ancora tutte tradotte in esecuzioni avvenute, che risultano 28.641, il 4,18% in meno rispetto all'anno precedente, dato che aumenterà sicuramente una volta aggiornati i dati delle città mancanti.

Rispetto agli sfratti eseguiti, i dati delle città maggiori risultano:

Sfratti eseguiti			
Torino	353	Roma	2.343
Milano	741	Napoli	1.598
Genova	834	Bari	476
Bologna	982	Palermo	548
Firenze	706	Catania	961

Anche rispetto alle esecuzioni si rilevano "nuove città" in cui il fenomeno aumenta:

Aumenti % dei provvedimenti eseguiti	
Di poco inferiori al 20%	Novara, Varese, Lecco, Piacenza, Pesaro e Urbino
Dal 20% al 40%	Asti, Como, Ferrara, Livorno, Pistoia, Siena, Viterbo, Bari
Dal 40% al 60%	Macerata
Superiori al 60%	Mantova, Udine, Rieti, Potenza

Negli ultimi 5 anni sono stati emessi circa 287.000 provvedimenti, oltre 238.000 per morosità, 127.000 sono state le esecuzioni di provvedimenti emessi anche in periodi precedenti. Nello stesso periodo vi sono state oltre 600.000 richieste di esecuzione presso l'Ufficiale giudiziario e quasi 134.000 esecuzioni forzate. Si stima che **circa 100.000 sono gli sfratti già emessi che potrebbero essere eseguiti nel prossimo periodo**. A questi potrebbero aggiungersi **altri 200.000 che, seguendo il trend dell'ultimo periodo, saranno verosimilmente emessi nel prossimo triennio**.

*In Italia il rapporto tra sfratti e famiglie in locazione privata è pari ad uno sfratto ogni 70 famiglie in locazione. Le cinque città con maggiore incidenza:*

*Livorno            1 sfratto ogni 30 famiglie  
Lodi                1 sfratto ogni 34 famiglie  
Novara            1 sfratto ogni 34 famiglie  
Modena           1 sfratto ogni 40 famiglie  
Pistoia            1 sfratto ogni 42 famiglie*

*Tra le grandi città si registra la seguente situazione:*

*Roma               1 sfratto ogni 50 famiglie  
Napoli             1 sfratto ogni 52 famiglie  
Firenze            1 sfratto ogni 56 famiglie  
Torino             1 sfratto ogni 60 famiglie  
Milano             1 sfratto ogni 62 famiglie*

## Gli affitti

Dall'analisi delle offerte prese in esame per il periodo gennaio-giugno 2011 secondo l'ubicazione degli alloggi risulta che i canoni maggiori sono richiesti a **Milano e Roma** dove, per affittare un'abitazione in centro, sono richiesti mediamente 2.300,00 e 2.350,00 euro al mese, in zona intermedia i valori scendono a 1.300,00 e 1.350,00 euro, mentre per la periferia questi si attestano su 1.050,00 e 1.100,00 euro.

Leggermente inferiori, ma comunque molto oltre la media, sono i canoni richiesti a **Firenze e Bologna**, dove i canoni variano nel primo caso da 2.100,00 euro per un alloggio in centro, a 1.200,00 euro in zona semicentrale, a 1.050,00 euro in periferia; a Bologna tali canoni si attestano rispettivamente su 1.850,00 euro, 1.100,00 euro, e 950,00 euro.

Sempre molto alti sono i canoni richiesti a **Napoli** che variano da 1.250,00, 1.025,00 e 770,00 euro spostandosi dal centro all'esterno della città. □ Richieste inferiori a 1.000,00 Euro sono presenti a **Genova** dove per affittare un'abitazione in centro sono richiesti mediamente 900,00 euro, in zone semicentrali 850,00 euro e 700,00 in periferia.

A **Torino e Palermo** le richieste sono molto simili e variano da 850,00 e 800,00 euro per le zone più centrali, 720,00 e 750,00 per quelle intermedie, 670,00 e 680,00 per quelle periferiche. □ I canoni minori sono quelli richiesti a **Catania e Bari**, 850,00 e 740,00 per un alloggio centrale, 700,00 per uno semicentrale, 650,00 per uno periferico.

	<b>Monocale</b>	<b>Bilocale</b>	<b>Trilocale</b>	<b>Quadrilocale</b>	<b>Oltre 4 stanze</b>
<b>Bari</b>	440,00	610,00	760,00	800,00	900,00
<b>Bologna</b>	750,00	1000,00	1300,00	1550,00	1700,00
<b>Catania</b>	430,00	536,00	620,00	750,00	802,00
<b>Firenze</b>	800,00	1100,00	1350,00	1600,00	1850,00
<b>Genova</b>	585,00	683,00	900,00	930,00	975,00
<b>Milano</b>	740,00	1000,00	1400,00	1850,00	2100,00
<b>Napoli</b>	560,00	830,00	1100,00	1200,00	1280,00
<b>Palermo</b>	450,00	570,00	700,00	800,00	880,00
<b>Roma</b>	850,00	1150,00	1400,00	1650,00	2000,00
<b>Torino</b>	490,00	580,00	725,00	800,00	870,00

## L'incidenza sui redditi delle famiglie

Dall'incrocio dei dati delle richieste di affitto rilevate a Roma e Milano con tre classi reddituali deriva che con i livelli attuali dei canoni per una famiglia con un reddito medio di 15.000,00 euro e 22.5000,00 euro annui non c'è possibilità di accesso al mercato dell'affitto; le incidenze anche per alloggi di dimensioni minime, monocali e bilocali, variano nel primo caso dal 59% all'80% a Milano e dal 68% al 92% a Roma, nel secondo dal 39% all'53% a Milano e dal 45% al 61% a Roma. Le famiglie con un reddito annuo pari a 30.000,00 euro annui presentano incidenze compatibili con i propri redditi, inferiori al 40%, per alloggi di piccole dimensioni (inferiori al 40% a Milano anche per bilocali, 34% a Roma per monocali), per alloggi di dimensioni medie le incidenze superano comunque il 50%.

I dati confermano una forte pressione sui redditi delle famiglie in affitto, con la progressiva esclusione dei redditi bassi dal mercato; incrociando questo dato con quelli dell'Osservatorio del Ministero degli Interni, sugli sfratti per morosità, possiamo affermare che negli ultimi anni la crescita di questo fenomeno è direttamente collegata all'aumento degli affitti.

I dati confermano anche un trend in aumento del mercato delle locazioni, il quale dal 1992, dall'introduzione dei patti in deroga, ad oggi non ha mai registrato una diminuzione. □ Il dato rilevato in questa indagine esprime un significato ancora maggiore se consideriamo che attualmente le aree metropolitane dispongono di un patrimonio di quasi 2 milioni di abitazioni in affitto, circa il 50% del totale delle abitazioni in affitto in Italia, e che all'interno di questo raggruppamento i patrimoni abitativi in affitto di maggiore consistenza si registrano a Milano, Roma, e Napoli, città in cui si registrano i livelli dei canoni più alti.

Peraltro, il patrimonio abitativo in affitto risulta in Italia per il 70% di proprietà di singoli privati (la quota restante è distribuita tra abitazioni di IACP e Amministrazioni dello Stato, Società private, Enti previdenziali, che peraltro hanno in questi anni proceduto con la dismissione del proprio patrimonio abitativo), per cui dal livello dei canoni rilevati dalle offerte locative del libero mercato si evince un dato che esprime il reale andamento degli affitti oggi in Italia

Infine bisogna considerare che il processo di contrazione del patrimonio abitativo in affitto in corso da venticinque anni ha forzato le famiglie che disponevano di un reddito adeguato ad acquistare un'abitazione, modificando progressivamente la composizione di quelle rimaste in affitto, attualmente costituite in larga prevalenza da nuclei socialmente ed economicamente deboli. Secondo dati forniti da Banca d'Italia l'80% delle famiglie in affitto ha un reddito inferiore ai 30.000 € annui.

## Le domande di alloggio popolare e di contributo all'affitto

Nei Comuni italiani giacciono oltre 600.000 domande per un alloggio popolare, di queste oltre 110.000 sono nelle grandi aree metropolitane. L'offerta pubblica negli ultimi anni si è attestata sui 3.000 – 4.000 alloggi annui che tendono a diminuire nel futuro per l'assenza totale di finanziamenti.

Le domande di contributo per l'affitto sono state nell'ultimo bando emesso dai Comuni interessati (quelli ad alta tensione abitativa) circa 350.000, di queste soltanto un 25% ha usufruito di un contributo che è via via ridotto per la riduzione dei finanziamenti statali, oggi ormai completamente azzerati.

## I Finanziamenti del Fondo di sostegno all'affitto

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	181.000.000,00	-49,94
2010	144.000.000,00	-60,17
2011	9.896.732,00	-97,3
2012	0,00	

## Le domande per le case popolari nelle grandi città

**Domande Edilizia Pubblica    Domande contributo affitto**

<b>Torino</b>	9.960	6.500
<b>Milano</b>	23.000	12.280
<b>Venezia</b>	4.180	3.800
<b>Genova</b>	3.870	3.710
<b>Bologna</b>	10.000	9.000
<b>Firenze</b>	4.100	1.100
<b>Roma</b>	29.300	20.000
<b>Napoli</b>	21.000	7.000
<b>Bari</b>	8.000	13.000
<b>Palermo</b>	15.000	12.000
<b>Catania</b>	12.000	2.900