



I dati degli sfratti del 2023 continuano a certificare il fallimento della legge n. 431 del 1998

A fronte di un calo dei valori assoluti, assistiamo ad un aumento dei provvedimenti di sfratto per finita locazione, a conferma della tendenza alla turistificazione del settore e mercificazione totale del bene di uso casa. Serve il finanziamento di un grande piano di Edilizia Pubblica ed una nuova legge sui canoni.

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2023+ E VARIAZIONE % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2022+ Sfrattazione capogruppi													
REGIONE	Provvedimenti di sfratto emessi							Richieste esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)		Variazione % rispetto al gratuito 2022, E	
	Necessità del locatore		Finita locazione		Morosità / altra causale		TOTALE	Variazione % rispetto al periodo gen. 22	R	R	R		
	capogruppi	resto-gru. e	capogruppi	resto-gru. e	capogruppi	resto-gru. e							
Piemonte	0	0	182	155	1.811	1.891	4.040	-1,7%	7.928	-23,3%	2.678	-34,1%	
Valle d'Aosta	0	0	11	8	35	33	67	-18,3%	207	-24,1%	34	-22,7%	
Lombardia	11	46	440	735	1.489	4.262	6.932	+13,7%	15.432	-28,5%	3.391	-37,1%	
Trentino-Alto Adige	15	8	59	78	124	199	462	0,21%	508	-27,2%	289	-18,8%	
Veneto	0	0	153	265	542	1.082	2.042	-1,6%	5.136	-14,5%	1.884	-18,4%	
Friuli Venezia Giulia	0	0	94	41	324	203	600	-6,12%	1.054	-24,8%	303	-31,1%	
Liguria	56	102	147	202	913	794	2.213	-4,41%	3.203	-32,1%	1.019	-26,5%	
Emilia-Romagna	0	0	223	481	751	1.347	2.355	-16,5%	8.538	-29,0%	1.858	-31,2%	
Toscana	11	20	182	291	790	1.274	2.540	-8,31%	6.902	-19,7%	1.929	-22,8%	
Umbria	0	0	14	34	207	210	465	-6,06%	639	-24,2%	297	-36,8%	
Marche	0	0	80	48	433	293	852	+11,81%	1.572	-13,4%	405	-39,3%	
Lazio	68	102	497	140	3.396	749	5.870	-18,7%	5.730	-28,9%	2.551	-25,2%	
Abruzzo	11	11	33	49	526	570	1.180	-16,1%	1.094	-19,7%	514	-34,3%	
Molise	0	0	0	1	56	57	114	6,54%	901	-17,0%	286	-26,6%	
Campania	43	0	490	500	1.346	1.714	4.104	-1,7%	4.819	-34,0%	1.191	-33,3%	
Puglia	0	0	186	231	819	1.090	2.346	-16,24%	4.299	-25,3%	740	-29,5%	
Basilicata	0	0	2	4	38	78	122	-2,40%	369	-3,3%	72	-15,2%	
Calabria	0	0	2	16	25	118	171	-3,91%	593	-6,91%	211	-8,6%	
Sicilia	889	17	258	19	408	323	1.896	-7,18%	4.906	-30,7%	925	-42,2%	
Sardegna	0	11	50	33	228	151	405	-13,57%	357	-51,4%	312	-10,8%	
Totale Italia	1.059	1.372	3.091	1.347	14.247	16.404	39.378	-5,92%	73.809	-25,0%	21.345	-29,7%	

Roma, 10/10/2024

Sono stati da poco pubblicati dal Ministero dell'Interno i dati relativi alle richieste ed ai provvedimenti di sfratto emessi nel 2023, oltre che alle esecuzioni dello stesso anno. I dati mostrano numeri totali preoccupanti, nonostante il calo percentuale in quasi tutte le province. Gli sfratti eseguiti con l'Ufficiale Giudiziario sono stati 21.345, a fronte delle 73.809 richieste emesse nello stesso anno. Ricordiamo che i due dati non sono necessariamente in relazione diretta, ma la percentuale delle esecuzioni sulle richieste, anche se in calo, rimane alta (28,9%). La stessa percentuale, nell'anno dei record degli sfratti (il 2016) era del 21% circa. Si emettono meno provvedimenti ma in relazione ad essi si sfratta di più. La Capitale dei provvedimenti (5.081), delle richieste 4.447 e delle esecuzioni rimane Roma (2.058). Nella Capitale vengono eseguiti in media 5,6 sfratti al giorno, domeniche e festivi inclusi. Anche nel 2023 merita una menzione speciale Mantova cui, stando ai dati, spetta il primato delle richieste di esecuzioni pro-capite emesse (4.305).

Le regioni che fanno segnare il segno più sono 3: la Lombardia con un +13,73%, le Marche

con +11,81% e infine il Molise +6,54%. Fra i motivi di sfratti rimane prevalente la morosità anche se in alcuni territori la finita locazione inizia ad avere un peso più consistente. Ciò impatta sui dati aggregati rispetto al 2022, sia in termini assoluti (+17%) che percentuali: su 30.702 provvedimenti ben 6.440 sono per finita locazione (21% circa). Nel 2022 il rapporto era 5.508 su 33.522 (16,5% circa). Si può tranquillamente dire che la finita locazione sia in veloce aumento come causa di sfratto e crediamo che i motivi siano da ricercare nella proliferazione delle piattaforme, nell'aggressività dei processi gentrificazione e turistificazione e nel mancato controllo pubblico dei canoni stessi.

Si confermano infine differenze nei territori, fra capoluogo e provincia, per numero o tipologia di provvedimento. Ci sono città ove non sono emessi provvedimenti a fronte delle centinaia emessi nella stessa provincia o tipologia di sfratti (come la necessità del locatore) tipiche di alcune province rispetto al capoluogo (dove rimane preminente la morosità).

D'altronde l'Istat certifica un leggero calo delle famiglie che vivono in affitto (19,4% nel 2023, 19,6% nel 2022) ma al contempo le registrazioni dei contratti di locazione sarebbero aumentate, dato che può essere letto come un aumento di alcune tipologie di contratto che necessitano di più registrazioni o come discrepanza fra dati statistici e dati puntuali.

Rimane invariata la nostra analisi sulla situazione abitativa nel paese. I numeri sulle esecuzioni vanno letti assieme ai dati pubblicati sull'incidenza delle spese legate all'abitare sulla capacità di acquisto delle famiglie e sui salari. In quella prospettiva, la necessità di una nuova legge sui canoni che agganci il valore degli affitti al reddito reale delle famiglie assume caratteri di urgenza. La legge numero 431 del 1998 ha ormai decine e decine di studi e report che ne certificano il fallimento. Una norma che preveda anche le eventuali flessioni dei redditi delle famiglie, visto il carattere sempre più precario del lavoro, che disegni una nuova fiscalità volta a finanziare i programmi di Edilizia Pubblica, ormai non più rimandabili.

Asia-Usb