Unione Sindacale di Base

SFRATTI: LA MATTANZA

Una breve analisi sull'andamento di richieste ed esecuzione di sfratto e sulla situazione abitativa nel paese.

Roma, 07/09/2021

Il Ministero ha pubblicato gli ultimi dati disponibili relativi alle richieste di esecuzione di sfratti. Sono dati relativi al 2019, quindi immediatamente precedenti al diffondersi dell'epidemia da Covid 19 e dal blocco delle esecuzioni che ne è seguito.

I dati non sono per niente incoraggianti. Nel nostro paese il totale di richieste di esecuzione ammonta a 100.595, cui sono seguiti 48.543 provvedimenti e ben 25.930 sfratti (un quarto delle richieste, più della metà dei provvedimenti sono stati dunque eseguiti): 275 richieste e 133 provvedimenti di sfratto al giorno; 71 esecuzioni al dì in media! La maggior parte per morosità.

GRANDI CITTA' MA NON SOLO: Analizzando i dati per provincia emerge che le province più colpite sono quelle con le grandi città ad alta tensione abitativa: Roma, Napoli, Milano e la sua area metropolitana, Torino, Genova, Bari, Palermo etc… ma non mancano anche piccoli centri come Imperia, Cosenza. Se invece consideriamo la tabella che aggrega i dati su base regionale la Lombardia è la regione che primeggia in tutti e tre gli indicatori che qui consideriamo, ossia numero di richieste di sfratto, provvedimenti emessi e sfratti eseguiti (rispettivamente più di 7.000, 30.000, 6.000). Il numero abbondantemente superiore di

provvedimenti rispetto alle richieste si deve al fatto che spesso i provvedimenti seguono procedure di richiesta precedenti l'anno in esame, ecco perché il leggero calo rispetto all'anno precedente è insignificante, specie se teniamo conto che è il numero totale di rapporti di locazione ad aver visto una decrescita in termini generali.

INCIDENZA SUI SALARI: Questi dati, già di per sé drammatici, possono dare un'immagine ancor più dettagliata della situazione socio economica pre-Covid nel nostro paese, se incrociati con altri dati riguardanti rispettivamente la media dei salari di chi vive in affitto ed il valore percentuale di incidenza dei canoni di locazione sui salari stessi, tenendo conto che il canone non è l'unica fonte di spesa per un alloggio in locazione, ma vi sono anche gli oneri vari e le utenze. Ma non basta, perché i salari sono legati spesso a rapporti di lavoro scadenti, occasionali, precari, e questo genera discontinuità sui redditi dei nuclei familiari i quali possono e sono oggetto a repentine flessioni che sfuggono alle rivelazioni di breve periodo.

Secondo una pubblicazione della Deutsche Bank lo "sforzo salariale" sull'affitto a Milano va oltre il 40%, a Roma si supera il 37%. La media stipendi considerata è però altissima (più di 3 mila euro al mese), mentre sempre per il 2019 la media salari (LORDA) Italiana è di poco superiore a 29 mila euro lordi, ciò si traduce in uno stipendio medio di 1.400/1450 euro mensili. Uno studio di più recente pubblicazione (2020 Nomisma-Federcasa) illustra i diversi livelli di incidenza che la voce "casa" può avere su un bilancio familiare. Ma sia che si oscilli dal 30 al 35%, o dal 35% fino al 41%, queste percentuali aumentano inesorabilmente se prendiamo in considerazione sia le spese per oneri relativi a una locazione che le utenze, e sono quindi da prendere in considerazione come dato di partenza. Si potrebbe stimare una percentuale di incidenza che superi abbondantemente il 50%.

NERO, SOMMERSO, DEREGOLAMENTATO, SGOMBERI: se per sfratto intendiamo l'esecuzione degli atti prodotti da un tribunale civile, che ha come effetto l'allontanamento forzoso da un alloggio di un inquilino, non sono comprese nelle tabelle né gli sgomberi (procedimenti penali), né gli allontanamenti relativi all'affitto in nero o al subaffitto. Fenomeno quest'ultimo che esiste da sempre nelle grandi città, cui sottostanno migranti, lavoratori precari, studenti fuori sede, lavoratori poveri. Da sottolinare come spesso la magistratura intervenga a favore della proprietà accusando l'inquilino in nero di occupazione senza titolo invece di sanzionare il locatore che loca in nero l'immobile. Un ulteriore fattore che ha spinto verso l'incremento di queste tipologie di rapporto locativo (stime 2015, 26% del totale) è stato il fiorire del mercato degli affitti brevi, degli air b&b etc…., il quale ha causato una contrazione dell'offerta in determinate zone della città, come i centri storici o le zone universitarie. Per quanto riguarda gli sgomberi l'inchiesta parlamentare sulle periferie del 2017 ne prevedeva 48 mila, il famoso contratto di governo Mov5S-Lega (governo Conte I) citava quel dato per gli alloggi, cui sfugge però il numero di occupanti di interi stabili.

E I PIGNORAMENTI?: Ai dati relativi agli sfratti vanno affiancati infine quelli concernetti ai pignoramenti, i quali ci restuiscono, un quadro più completo del disagio abitativo reale nel paese. gli ultimi dati disponibili, relativi agli immobili aggiudicati all'asta nel primo semestre

del 2019 sono i seguenti:152.708 aste, 836 al giorno, 25 miliardi di euro di valore (fonte:Astasy, gruppo Gabetti, in dogadores.it). Di fatto in seguito a pignoramento dell'immobile per mancato pagamento delle rate del mutuo, molte famiglie che usavano l'alloggio come casa di abitazione, si sono scontrano con la mancanza di politiche abitative in grado di dare risposte idonee in tempi accettabili. Solo per fare un esempio, ad una domanda di assegnazione di alloggio in regime di edilizia (casa popolare a bando), il comune di Roma impiega circa un anno e mezzo a lavorare l'istanza e pubblicare la rispettiva graduatoria. Ad oggi, maggio 2021, sono pubblici gli aggiornamenti alle graduatorie generale relativi al secondo semestre 2019. la legge che dovrebe tutelare i mutuari insolventi è la 199 del 2008, la quale stabilisce un giusto pincipio, cioè che l'immobile anzichp finire nella rete della speculazione bancara venga acquisito dagli enti gestori di edilizia pubblica i quali lo affittano agli ex-proprietari a canone calmierato. Ciò comporterebbe la continuità abitativa del nucleo, evitando lo shock di perdita dell'immobile adibito ad abitazione principale, invertirebbe la tendenza sociale che privilegia lo status di "proprietario" ed infine col tempo potrebbe incrementare in modo più o meno significativo lo stock di patrimonio pubblico. La legge però non incide sulla situazione, in quanto essa manca delle opportune coperture finanziare e di meccanismi che ne rendano tempestiva l'applicazione prima che gli avvoloti delle aste si avventino sugli immobili.

OFFERTA PUBBLICA: i dati sulla quota ERP sono impietosi: oscillazione dal 3 al 4% sullo stock totale del paese, con una parte rilevante del patrimonio di edilizia agevolata sottratta illegalmente alla funzione con cui era stata concepita (alleviare la tensione abitativa e calmierare il mercato). Basti pensare alle numerose inchieste sui Piani di Zona a Roma. D'altro canto quel poco patrimonio pubblico esistente è soggetto a cattiva gestione e dismissioni:

- Oltre 7.500 alloggi Ater in vendita a Roma su 45.000 circa (15%)
- pochissime assegnazioni nello stesso comune nel 2021
- Azzeramento di un piano di emergenza, nessuna alternativa per chi viene sfrattato se non dormitori, cohousing, case famiglia etc… con conseguente sgretolamento dei nuclei e/o ghettizzazione degli stessi
- Messa a "bilancio" (valorizzazione) di quella parte di patrimonio "non disponibile" ossia pubblico, ma sottratto alle assegnazioni , con incentivazione del fenomeno della gentrificazione e svuotamento dei centri storici o della città consolidata (espulsione dei ceti popolari verso le nuove zone ultra-periferiche)
- 10.000 alloggi pubblici inutilizzati a Milano (Aler ed MM), di cui 3.000 ridotti all'inutilizzabilità
- Processi di cartolarizzazione per enti pubblici e dismissioni del patrimonio
- grave indebitamento degli enti gestori, come conseguenza diretta sia di decenni di cattiva gestione che della svolta aziendalistica imposta agli ex-IACP

ORDINE PUBBLICO VS EMERGENZA SOCIALE ED ECONOMICA: come risultato della pochezza degli interventi pubblici e della retorica con cui si continua a proclamare inviolabile la proprietà privata (in realtà i meccanismi di rendita speculativa e parassitaria), la situazione

abitativa vive in perenne, cronica, strutturale fase emergenziale. La conseguenza diretta è che spesso i Prefetti si sostituiscono alla politica stabilendo piani di esecuzione a scadenza per dare modo alle istituzioni coinvolte nei tavoli di intervenire, senza che questo però sortisca quasi mai alcun effetto. La circolare emanata dall'allora Ministro dell'Interno Marco Minniti, in seguito al violentissimo sgombero avvenuto in Piazza Indipendenza a Roma ad agosto 2017, prevedeva in effetti la sospensione delle esecuzioni in attesa di soluzioni alternative. Vista la totale mancanza di progettazione da parte delle forze politiche, di qualsiasi colore e a qualsiasi livello, la direttiva è stata col tempo accantonata e ad oggi non è stato pensato nessuna norma che vada a modificare strutturalmente le modalità e le competenze di intervento, il finanziamento di eventuali piani a breve, lungo e medio periodo etc…

CONCLUSIONI: come è noto il blocco delle esecuzioni degli sfratti si è concluso. Le istanze dei proprietari sono state infine accolte dai "migliori", le forze politiche cioè che prendono parte al Governo Draghi. Coi dati fin qui esposti, sia per quanto riguarda le richieste die esecuzione già avanzate che le nuove, sia per disponibilità di edilizia pubblica e/o la non esistenza di meccanismi di calmierazione del mercato privato, il rischio di una vera e propria mattanza sta per tramutarsi in certezza.

Asia-USB