

Primo Piano
Immobili

Sfratti e affitti brevi, come possono cambiare le regole sulle locazioni

I dati. Nel 2024 emessi 40.158 atti di liberazione dei locali, pari a 9,3 ogni mille famiglie di inquilini. Mosse incrociate tra manovra e proposte di legge

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Mossa numero uno: alzare le tasse sugli affitti brevi. Mossa due: accelerare gli sfratti. Può essere la strategia per rilanciare l'offerta di alloggi destinati alla locazione lunga? Le dichiarazioni di diversi esponenti del Governo sembrano delineare questo scenario, anche se parliamo di norme non ancora definitive: il Ddl di Bilancio (che estende la cedolare al 26% a quasi tutte le locazioni brevi) e due proposte di legge sugli sfratti, tema su cui la scorsa settimana era circolata persino l'ipotesi di un decreto legge.

Partiamo dagli sfratti. Secondo il ministero dell'Interno, nel 2024 sono stati emessi 40.158 provvedimenti (+2% annuo). La motivazione, in tre casi su quattro, è la morosità dell'inquilino. Per il resto si tratta delle situazioni in cui il conduttore non s'è va dopo la fine della locazione o la disdetta da parte del proprietario.

Il totale degli sfratti è su valori storicamente bassi, rispetto ai 77 mila del 2014, ed è tuttora inferiore ai livelli pre-Covid, nonostante il rimbalzo seguito al calo del 2020. Rapportando il numero dei provvedimenti a quello degli inquilini (fonte Istat) si vede che in Italia vengono emessi 9,3 sfratti ogni mille famiglie in affitto. La geografia non ha tendenze marcate, anche perché i dati possono essere influenzati da campagne specifiche degli istituti per le case popolari, oltre che dalle azioni dei privati: il record spetta così alla provincia di Pescara (50,8 sfratti emessi nel 2024 ogni mille affitti), seguita da Imperia (30,2) e Avellino (30). Tra le grandi città spicca Roma (16,6 sfratti ogni mille famiglie in affitto), mentre Napoli (9,6) e Torino (10,4) sono in linea con la media italiana, e Milano e Bologna al di sotto (5,5 e 5,9).

I dati mostrano che la procedura si incaglia nella fase di liberazione dell'alloggio: negli ultimi 20 anni le esecuzioni non hanno quasi mai superato il 50% degli sfratti emessi.

Puntano proprio a fissare tempi certi per l'uscita del conduttore due proposte di legge di parlamentari di Fratelli d'Italia: quella alla Camera (Ac 2611, presentata il 22 settembre da Alice Buonguerri) e quella al Senato (As 1610, primo firmatario Paolo Marcheschi, del 31 luglio scorso). Non sono ancora state assegnate, ma quella che pare avere più chance è la prima, anche perché prevede soluzioni più equilibrate, senza suggerire – come quella al Senato – l'istituzione di un'authority.

«Il pericolo è aggravare l'emergenza abitativa, visto che secondo l'Istat il 23,1% della popolazione è a rischio povertà o esclusione sociale e oltre un milione di famiglie in povertà assoluta vive in affitto», nota Stefano Chiappelli, segretario generale Sunia, sindacato inquilini. «Invece – aggiunge – occorre dare un sostegno a queste famiglie per prevenire la morosità, e aumentare l'offerta di case a canone sostenibile investendo nel recupero degli alloggi sfitti di proprietà pubblica».

Osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Servono interventi normativi mirati per snellire la fase esecutiva degli sfratti. E serve un cambio di mentalità a livello locale, anche tra i prefetti e i sindaci, perché alla fine lo sfratto va eseguito. D'altro canto, ci si deve preoccupare di dare risposte abitative a chi ne ha bisogno, con l'edilizia pubblica e i fondi per gli inquilini».

La cedolare al 26% sui contratti turistici non porterà in automatico un incremento di alloggi offerti con formula lunga

L'altra mossa – contenuta nel Ddl di Bilancio – è l'aumento dal 21 al 26% della cedolare sulla prima casa in affitto breve (a meno che avvenga senza intermediari). Norma contestata dagli operatori del settore e dai proprietari, oltre che da Forza Italia e Lega. «Deciderà il Parlamento», ha detto il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti. Il Ddl sarà incardinato domani al Senato e servirà qualche settimana per capire se la stretta sarà evitata. Dalla tassa al 26% – stima la relazione tecnica – derivano 104,2 milioni di gettito che andranno coperti in altro modo.

In attesa di vedere che fine faranno le nuove norme, si può già dire che alla strategia manca qualche pezzo. Innanzitutto, non è scontato che gli alloggi ritirati dall'affitto breve a causa del 26% finiscano sul mercato dell'affitto lungo, anche perché alcune case si prestano a una formula ma non all'altra. Inoltre, è riduttivo pensare che la locazione breve venga scelta solo per evitare il rischio di morosità.

As sottolineare la necessità di un Piano casa nazionale, è stato venerdì il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini: «Ci stiamo lavorando» anche per rispondere alla crescente difficoltà abitativa che penalizza i giovani e frena l'arrivo di nuovi lavoratori. Gli affitti non possono superare il 25-30% dello stipendio, «ma oggi in città come Milano o Modena un appartamento di 60 metri quadri costa oltre 1.100 euro al mese», ha ricordato Orsini.

Per estendere l'offerta abitativa e contenere i canoni, Confedilizia chiede da tempo «di rendere certi e rapidi i tempi degli sfratti e incentivare fiscalmente l'affitto lungo», ricorda Spaziani Testa. Una proposta che incontra anche quella dei sindacati inquilini: è estendere a tutti i Comuni la cedolare al 10% sui contratti a canone concordato.

Consiglio Giorgia Meloni aveva annunciato la preparazione di un grande Piano casa per consentire alle giovani coppie di prendere in locazione un'abitazione a canone calmierato. Ma si resta ancora in attesa. Con il rischio che questa si prolunghi fino al 2028, che è il primo anno in cui sarà possibile iniziare a impegnare una quota dei 550 milioni di euro del Piano casa Italia previsto dalla legge di Bilancio 2025. Nel frattempo gli interventi per fronteggiare l'emergenza e il disagio abitativo sono affidati a Comuni e Regioni, che in assenza di finanziamenti statali e propri ricorrono alle banche. Come farà l'Emilia Romagna: entro il prossimo 25 novembre i Comuni potranno inviare agli uffici regionali le liste delle case popolari sfitte, per il cui recupero non hanno risorse sufficienti. Sarà la Regione a fornire queste risorse, facendo un mutuo da ammortizzare con i canoni calmierati pagati dagli inquilini. Nulla garantisce, tuttavia, che negli alloggi recuperati abiteranno le famiglie che sono nelle liste d'attesa, anche lunghe, per l'assegnazione di una casa popolare.

Lo scorso agosto la presidente del

10%

Cedolare minima

La cedolare al 10% è concessa per gli affitti a canone concordato ma solo nei Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa

102,4

Gettito in milioni

È la stima della manovra sui maggiori introiti con la cedolare al 26% sugli affitti brevi, criticata dal Servizio bilancio del Senato

+2%

Gli sfratti 2024

Nel 2024 gli sfratti emessi sono cresciuti del 2% annuo a 40.158, ma restano sotto i livelli del 2019 e lontani dai 77 mila del 2014

