Primo Piano Immobili

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 77mila del 2014

2024

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 trecasi su quattro, è la morosità dell'inquilino. Per il resto si tratta delle situazioni in cui il conduttore non se ne 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 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 Buonguerrieri) 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».

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

6

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 – èl'aumento dal 21al 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.

A 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.

© RIPRODUZIONE RISE

I numeri **IL TREND GENERALE** Gli sfratti in Italia. Dati 2019-2024 e variazione % 2024/2023 Provvedimenti di sfratto emessi Richieste di esecuzione^{*} Sfratti eseguiti** 125.000 125.000 125.000 +9,8% ▲ 102.081 81.054 100.000 100.000 100.000 75.000 75.000 75.000 73.809 +2,0% ▲ 49,459 50.000 50.000 50.000 -0.04% ▼ 26.644 39.373 25.000 25.000 25.000

(*) Presentate all'ufficiale giudiziario. (**) Con intervento dell'ufficiale giudiziario. Fonte: elaborazione su dati ministero dell'Interno e Istat

2024

2019

2019

NELLE PROVINCE

2019

Provvedimenti di sfratto emessi nel 2024

2024

	EMESSI	MOROSITÀ	FAMIGLIE +
S Agrigento	97	63	6,7
N Alessandria	460	434	11,9
C Ancona	371	304	13,0
N Aosta	85	67	7,1
		149	
C Arezzo	181		8,8
C Ascoli Piceno	66	66	6,5
N Asti	143	135	7,8
S Avellino	670	308	30,0
S Bari	1.074	851	12,3
S Barletta A. T.	590	483	23,0
N Belluno	39	28	3,3
S Benevento	65	30	4,7
N Bergamo	795	615	11,7
N Biella	169	169	12,4
N Bologna	635	367	5,9
N Bolzano	222	164	4,4
N Brescia	772	557	7,4
S Brindisi	189	154	10,0
S Cagliari	244	193	6,1
S Caltanissetta	-	-	-
S Campobasso	82	81	8,9
S Caserta	496	414	7,8
S Catania	16	16	0,3
S Catanzaro	28	24	1,6
S Chieti	151	127	8,6
N Como	393	307	9,9
S Cosenza	116	105	3,7
N Cremona	216	188	7,6
S Crotone	27	23	4,5
N Cuneo	361	311	6,6
S Enna	_	-	-
Fermo	115	107	13,4
N Ferrara	164	122	6,7
C Firenze	627	463	8,0
S Foggia	288	228	8,6
N Forlì Cesena	231	148	8,1
C Frosinone	94	80	4,8
N Genova	930	786	11,8
N Gorizia	65	51	6,8
© Grosseto	188	156	13,9
N Imperia	724	456	30,2
S Isernia	21	19	5,6
N La Spezia	173	141	9,0
S L'Aquila	92	92	5,4
C Latina	339	276	10,1
S Lecce	242	199	7,8
=	165	131	8,2
N Lecco	256	199	10,0
C Livorno			11,2
N Lodi	161	151	
C Lucca	187	161	8,1
C Macerata	133	104	7,5
Mantova	270	220	8,5

PROVINCIA	SFRATTI EMESSI	DI CUI PER MOROSITÀ	OGNI 1.000 FAMIGLII
S Messina	190	164	5,7
N Milano	1.726	1.317	5,5
N Modena	458	320	7,6
N Monza Brianza	710	589	13,8
S Napoli	3.159	2.245	9,6
N Novara	343	288	11,2
S Nuoro	20	19	2,5
S Oristano	15	15	2,5
N Padova	330	262	6,2
S Palermo	1.116	34	11,9
N Parma	401	312	9,7
N Pavia	529	432	11,8
C Perugia	367	318	10,6
C Pesaro Urbino	236	172	11,4
s Pescara	953	915	50,8
N Piacenza	191	151	7,4
C Pisa	267	220	9,2
C Pistoia	256	209	13,6
N Pordenone	139	87	7,7
S Potenza	155	15	1,0
C Prato	201	165	
	138	120	12,2
	237	167	9,4
=	237	- 107	9,3
S Reggio C.	248	248	67
N Reggio Emilia	76	73	6,7
Rimini			9,8
=	236	147	9,7
C Roma	5.286	3317	16,6
N Rovigo	104	97	7,6
S Salerno	205	179	2,9
S Sassari	135	116	4,5
N Savona	295	250	10,7
C Siena	151	131	8,3
S Siracusa	195	149	11,8
N Sondrio	40	33	4,4
S Taranto	289	243	8,4
S Teramo	129	94	9,6
C Terni	183	183	12,4
N Torino	2.350	2.017	10,4
S Trapani	205	182	10,6
N Trento	188	130	4,3
N Treviso	406	338	7,6
N Trieste	254	160	10,1
N Udine	225	194	7,2
N Varese	797	677	12,5
N Venezia	123	113	2,3
N Verbania	74	74	5,3
N Vercelli	158	152	10,1
N Verona	645	406	8,2
S Vibo V.	1	1	0,1
N Vicenza	433	331	7,6
C Viterbo	306	268	17,2
ITALIA	40.158	30.041	9,3

Fonte: elaborazione su dati ministero dell'Interno e Istat

10,2

6,2

140

66

Massa Carrara

S Matera

115

Fondi 2026 ancora insufficienti ad aiutare i nuclei in difficoltà

I sostegni

Per la morosità incolpevole restano solo le risorse stanziate l'anno scorso

Raffaele Lungarella

L'andamento del numero di sfratti è il segno della gravità della condizione abitativa per un numero crescente di famiglie. Si registra però una pigrizia nell'affrontare la situazione, come conferma anche la manovra di bilancio 2026. Ameno di cambiamenti in Parlamento, l'unico nuovo stanziamento che si troverà nel bilancio statale è quello di 20 milioni di euro, a partire dal prossimo anno, per un sostegno economicoaigenitoriseparatiodivorziati che hanno dovuto abbandonare l'abitazione familiare. Ipotizzando un contributo di 300 euro mensili, si aiuterebbea pagarel'affitto 5.500 padri separati: la cifra esatta dovrà essere stabilita con decreto del ministero delle Infra-

strutture e dei trasporti, per la cui ema-

nazione non è indicato alcun termine. Per il resto, continuano a essere insufficienti o a mancare i finanziamenti degli strumenti che potrebbero contribuire a ridurre le difficoltà delle famiglie a restare nelle case in cui abitano e a fare tornare i conti, tra stipendi e salari da un lato, e affitti e rate dei mutui dall'altro. Senza incrementi della dotazione, il prossimo anno il Fondo per la morosità incolpevole potrà ripartire tra le Regioni i 25 milioni di euro stanziati dalla legge di Bilancio 2025 (legge 207/2024, articolo 1, comma 118). Se si erogasse il contributo massimo previsto di 8mila euro, potrebbe essere evitato lo sfratto per morosità a poco più di 3.100 famiglie (con Isee fino 26mila euro) che hanno smesso di pagare il canone per un'involontaria perdita o riduzione del loro reddito. Invece, a favore dei nuclei familiari per i quali i canoni di locazione, regolarmente pagati, pesano troppo sul portafogli, non è previsto alcun aiuto: il cosiddetto Fondo sociale per l'affitto anche per il prossimo anno resterà all'asciutto.

Lo scorso agosto la presidente del

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. Saràla Regione a fornire queste risorse, facendo un mutuo da ammortizzare con i canoni calmierati pagati degli 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.

© RIPRODUZIONE RISERV