

## GLI SFRATTI IN EMILIA-ROMAGNA

La quasi totalità delle sentenze di sfratto emesse in Italia e a livello regionale è per morosità incolpevole, secondo i dati del Ministero degli Interni relativi agli sfratti 2017 che ci consegnano il quadro di un disagio abitativo e di una precarietà.

Secondo una dichiarazione di unioni Inquilini che i dati del Ministero degli Interni sono tuttavia incompleti e non includono gli sfratti eseguiti senza la forza pubblica, gli sfratti delle case popolari, gli espropri nel caso di mancato pagamento del mutuo e gli sgomberi di occupazioni.

Evidenziamo che il contributo per l'affitto è stato azzerato per l'anno 2018 e si prevede irrisorio per il prossimo biennio.

### Un'analisi sui dati degli sfratti nel 2017

Gli sfratti sono unanimemente considerati la più importante manifestazione di un disagio che trova difficile soddisfacimento nell'offerta abitativa di mercato. Per tale motivo e per i suoi effetti diretti, sia sotto il profilo dell'impatto sociale sia in merito alla valutazione delle politiche per la Casa, è di primario interesse conoscerne l'entità e l'andamento tendenziale.

Gli atti che consentono di indagarne tempestivamente gli aspetti amministrativi principali sono i provvedimenti di sfratto emessi, le richieste di esecuzione, l'effettiva esecuzione degli stessi. Se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione e i procedimenti aperti sono invece elementi incidenti nel breve-medio termine.

Negli ultimi anni ed in particolare da quando la morosità ne costituisce pressochè l'unica causa di emissione, i provvedimenti di sfratto offrono una misura sufficientemente concreta della tensione abitativa presente in un determinato territorio, in particolare nel confronto tra numero di provvedimenti emessi e famiglie residenti o abitanti.

#### *Sfratti per morosità*

Si evidenzia che il locatore può chiedere lo sfratto per morosità per un immobile ad uso residenziale abitativo nel caso in cui l'inquilino non paga i canoni di locazione, per la Legge 431/1998 anche per un solo canone non pagato, o le spese condominiali.

La tabella I presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate. E' doveroso precisare che, pur essendo parzialmente collegati, i dati non sono direttamente correlabili né comparabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre momenti nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento non sempre fa seguito una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, e pertanto può verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

#### *Andamento dei provvedimenti di sfratto in Emilia-Romagna nel 2017 in diminuzione del 25%*

Chiarita questa indipendenza relativa dei dati, si rileva dalla tabella che, durante il 2017, in Emilia-Romagna è avvenuta una diminuzione dei provvedimenti di sfratto emessi, che passano da 6.124 a 4.589 unità con un decremento pari a circa il 25%. Dal 2000 si registrava una crescita interrotta

solo nel 2011 che segnava rispetto all'anno precedente un decremento del 7,4%, negli anni successivi si rileva nuovamente un aumento interrotto nuovamente nel 2014 fino ad arrivare al valore dell'ultimo anno della serie storica paragonabile al numero di provvedimenti emessi nel 2006.

Gli sfratti eseguiti passano da 3.407 a 2.971, con un decremento del 12,8% circa e il numero delle richieste di esecuzione passa dalle 15.760 del 2016 alle 12.972 del 2017, anch'esse con un decremento del 17,7%.

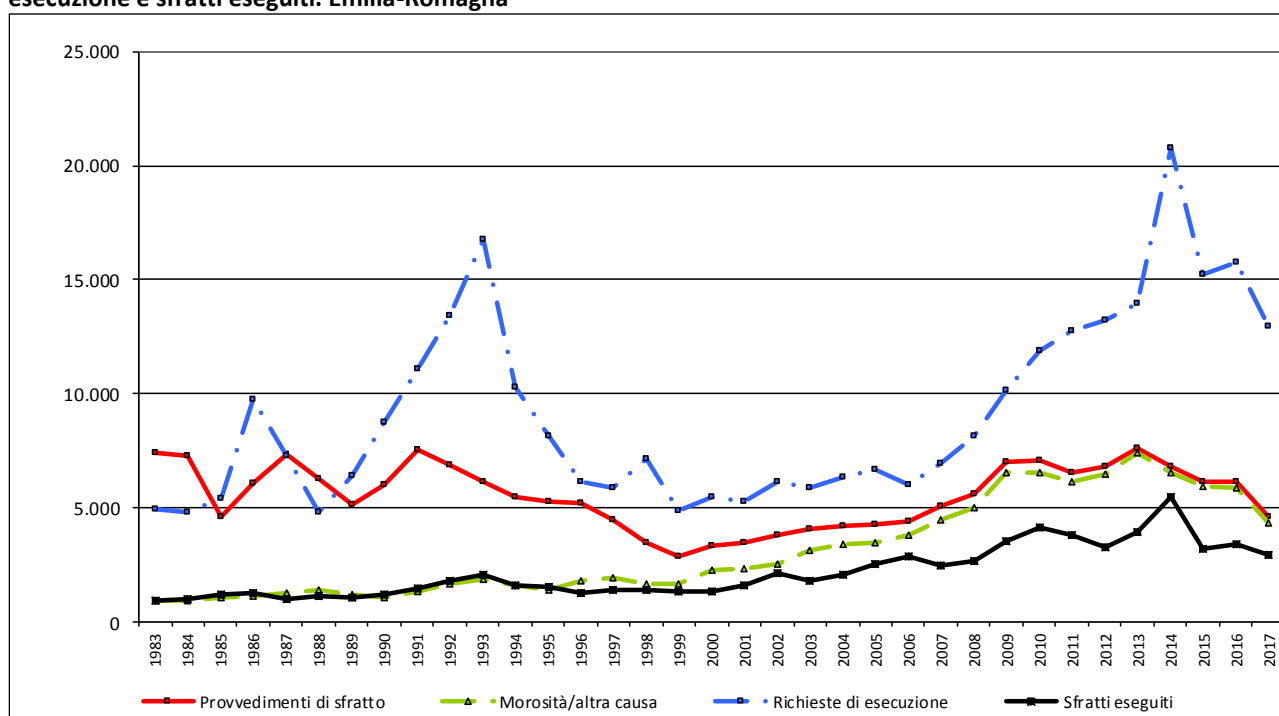
**Tabella 1. Serie storica delle procedure di sfratto. Emilia – Romagna**

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi <sup>1</sup>					Richieste di Esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400	1.035	4.603	-37,03	5.390	12,32	1.191	20,3
1986	118	4.830	1.111	6.059	31,63	9.772	81,3	1.252	5,12
1987	47	6.068	1.247	7.362	21,51	7.259	-25,72	1.030	-17,73
1988	73	4.760	1.423	6.256	-15,02	4.831	-33,45	1.114	8,16
1989	9	3.937	1.204	5.150	-17,68	6.402	32,52	1.052	-5,57
1990	18	4.879	1.087	5.984	16,19	8.764	36,89	1.179	12,07
1991	9	6.201	1.309	7.519	25,65	11.104	26,7	1.436	21,80
1992	7	5.220	1.647	6.874	-8,58	13.409	20,76	1.793	24,86
1993	2	4.224	1.901	6.127	-10,87	16.779	25,13	2.075	15,73
1994	97	3.782	1.628	5.507	-10,12	10.310	-38,55	1.597	-23,04
1995	160	3.666	1.431	5.257	-4,54	8.174	-20,72	1.512	-5,32
1996	84	3.367	1.770	5.221	-0,68	6.152	-24,74	1.269	-16,07
1997	89	2.485	1.917	4.491	-13,98	5.853	-4,86	1.393	9,77
1998	168	1.675	1.660	3.503	-22,00	7.120	21,65	1.427	2,44
1999	131	1.114	1.660	2.905	-17,07	4.887	-31,36	1.324	-7,22
2000	9	1.090	2.249	3.348	15,25	5.486	12,26	1.337	0,98
2001	741	1.072	2.342	3.488	4,18	5.306	-3,28	1.606	20,12
2002	121	1.163	2.518	3.802	9,00	6.150	15,91	2.129	32,57
2003	55	867	3.124	4.046	6,42	5.866	-4,62	1.836	-13,76
2004	43	806	3.381	4.230	4,55	6.339	8,06	2.052	11,76
2005	100	665	3.504	4.269	0,92	6.692	5,57	2.527	23,15
2006	36	585	3.820	4.441	4,03	5.982	-10,61	2.848	12,70
2007	36	569	4.471	5.076	14,3	6.980	16,68	2.449	-14,01
2008	34	591	5.013	5.638	11,07	8.126	16,42	2.687	9,72
2009	22	476	6.518	7.016	24,44	10.162	25,06	3.529	31,34
2010	14	474	6.566	7.054	0,54	11.883	16,94	4.156	23,32
2011	15	387	6.132	6.534	-7,37	12.783	7,57	3.790	-8,81
2012	1	368	6.476	6.845	4,76	13.217	3,40	3.284	-13,35
2013	18	218	7.406	7.642	11,64	13.943	5,49	3.962	20,65
2014	0	232	6.568	6.800	-11,02	20.750	48,82	5.472	38,11
2015	0	229	5.916	6.145	-9,63	15.263	-26,44	3.191	-41,68
2016	0	230	5.894	6.124	-0,34	15.760	3,26	3.407	6,77
2017	0	224	4.365	4.589	-25,07	12.972	-17,69	2.971	-12,80

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica

<sup>1</sup> Per l'anno 2017 al Ministero dell'Interno non sono pervenuti i dati dei provvedimenti di sfratto di della Provincia di Rimini. Per la Provincia di Forlì-Cesena dal 2005 non si ha disponibilità di suddivisione fra Capoluogo e altri Comuni.

**Figura A. Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. Emilia-Romagna**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica

### **Provvedimenti di sfratto**

Esaminando in dettaglio l'andamento dei provvedimenti di sfratto in ordine alle loro cause di emissione, si osserva il progredire delle tendenze già vive da alcuni anni, ed attualmente oltre il 95% dei provvedimenti di sfratto sono generati da morosità o altre cause. In figura A sono graficamente rappresentati con linea marcata con triangolino tali provvedimenti che, dalla fine degli anni novanta, evidenziano un andamento pressochè parallelo e convergente al totale dei provvedimenti emessi, rappresentati con linea rossa immediatamente superiore.

### **Sfratti eseguiti**

A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità), presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2017 sono stati appunto emessi 4.365 provvedimenti per morosità e gli sfratti eseguiti, pur sempre inferiori, raggiungono il valore di 2.971.

***Richieste di esecuzione***

Infine, le richieste di esecuzione, rappresentate nel grafico dalla linea azzurra superiore, superano oggi i valori raggiunti intorno all'inizio degli anni novanta, quando nel 1993 se ne verificò un picco con 16.779 richieste e nell'ultimo anno il loro valore è pari a 12.972 unità., avendo raggiunto il picco di 20.750 nel 2014.

Uno sguardo complessivo al grafico coglie facilmente come tutte le procedure di liberazione degli alloggi locati presentino quantità crescenti dal 2000 in poi, con una flessione in controtendenza generale nell'ultimo anno.

***Andamento dei provvedimenti di sfratto, sfratti eseguiti e richieste di esecuzione in Italia***

Analizzando il fenomeno a livello nazionale nel 2017, gli sfratti in Italia ammontano ad un totale di 59.609 di cui ben 52.590 dovuti a morosità e, rispetto al 2016, sono diminuiti del 4,1% e del 23,8% negli ultimi quattro anni, ovvero dal picco del 2014 (quando si sono registrati 69.015 sfratti per morosità). Gli sfratti eseguiti sono stati 32.069, in diminuzione del 9,3%, e le richieste di esecuzione 132.107 in diminuzione del 16,3%.

Il maggior numero di provvedimenti di sfratto si concentra in Lombardia (15,5% del totale nazionale), seguita dal Piemonte (12,6%), dal Lazio (11,1%), dalla Toscana (10%), dall'Emilia-Romagna (9,3%), e dal Veneto (7,5%). Passando ad analizzare gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario il maggior numero è in Lombardia (15,9% del totale nazionale), seguita dalla Campania (10,8%), dal Piemonte (8,3%), dalla Puglia (7,9%), dall'Emilia-Romagna (7,7%), e dalla Toscana (7,2%). Per le richieste di esecuzione troviamo sempre al primo posto la Lombardia (33,7% del totale nazionale), seguita dall'Emilia-Romagna (9,8%), dalla Toscana (8%), dal Lazio (7,8%), dal Piemonte (7,6%) e con il 5,8% troviamo la Puglia e la Campania.

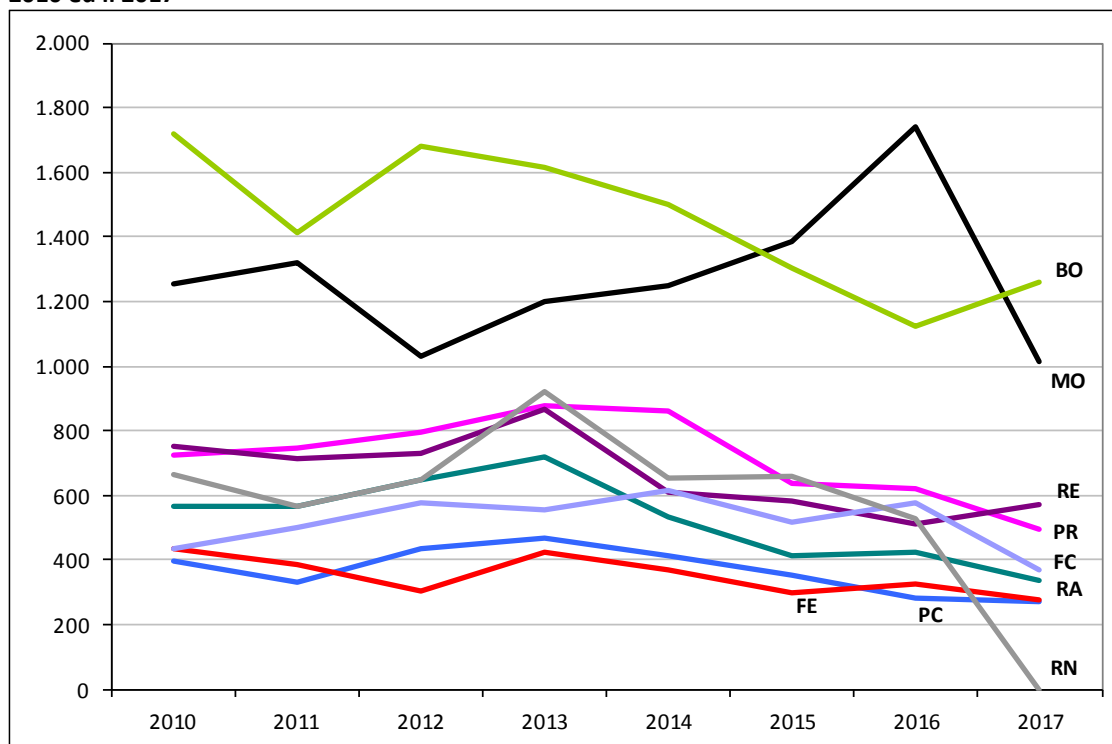
Si osserva che l'Emilia-Romagna è presente in tutte le serie collocandosi al quinto posto per il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi e per gli sfratti eseguiti, al secondo per le richieste di esecuzione, in prima posizione troviamo sempre la Lombardia e la Toscana segue l'Emilia-Romagna negli sfratti eseguiti e nelle richieste di esecuzione, mentre la precede nei provvedimenti emessi.

**Tabella 2. Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e altri Comuni.**

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/altra causa		Totale capoluoghi	Totale altri com.	Totale
	cap.	altri com.	cap.	altri com.	cap.	altri com.			
Anno 2014									
Piacenza	0	0	10	5	230	166	240	171	411
Parma	0	0	9	15	443	395	452	410	862
Reggio Emilia	0	0	7	4	310	288	317	292	609
Modena	0	0	10	16	584	639	594	655	1.249
Bologna	0	0	65	3	1.384	48	1.449	51	1.500
Ferrara	0	0	5	8	205	152	210	160	370
Ravenna	0	0	10	11	208	305	218	316	534
Forlì - Cesena	0	0	0	33	0	580	0	613	613
Rimini	0	0	17	4	325	306	342	310	652
Regione	0	0	133	99	3.689	2.879	3.822	2.978	6.800
Italia	2.048	1.385	2.818	2.012	34.603	34.412	39.469	37.809	77.278
Anno 2015									
Piacenza	0	0	10	5	190	150	200	155	355
Parma	0	0	9	11	335	280	344	291	635
Reggio Emilia	0	0	9	19	302	250	311	269	580
Modena	0	0	7	14	474	892	481	906	1.387
Bologna	0	0	59	9	1.109	124	1.168	133	1.301
Ferrara	0	0	12	10	169	107	181	117	298
Ravenna	0	0	1	9	165	237	166	246	412
Forlì - Cesena	0	0	0	34	0	484	0	518	518
Rimini	0	0	6	5	332	316	338	321	659
Regione	0	0	113	116	3.076	2.840	3.189	2.956	6.145
Italia	1.773	1.482	2.292	2.114	26.007	31.008	30.072	34.604	64.676
Anno 2016									
Piacenza	0	0	11	5	156	109	167	114	281
Parma	0	0	9	11	294	304	303	315	618
Reggio Emilia	0	0	12	3	278	218	290	221	511
Modena	0	0	7	9	975	751	982	760	1.742
Bologna	0	0	50	13	837	221	887	234	1.121
Ferrara	0	0	8	10	184	124	192	134	326
Ravenna	0	0	10	15	161	236	171	251	422
Forlì - Cesena	0	0	0	40	0	537	0	577	577
Rimini	0	0	13	4	270	239	283	243	526
Regione	0	0	120	110	3.155	2.739	3.275	2.849	6.124
Italia	1.517	1.022	2.330	2.020	24.858	29.971	28.705	33.013	61.718
Anno 2017									
Piacenza	0	0	11	5	160	96	171	101	272
Parma	0	0	14	14	240	225	254	239	493
Reggio Emilia	0	0	9	5	267	292	276	297	573
Modena	0	0	12	19	388	595	400	614	1.014
Bologna	0	0	51	37	488	683	539	720	1.259
Ferrara	0	0	6	10	162	98	168	108	276
Ravenna	0	0	6	8	132	188	138	196	334
Forlì - Cesena	0	0	0	17	0	351	0	368	368
Rimini	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regione	0	0	109	115	1.837	2.528	1.946	2.643	4.589
Italia	1619	327	2350	2723	22629	29961	26.598	33.011	59.609

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica

**Figura B. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle Province dell'Emilia-Romagna tra il 2010 ed il 2017**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica

### Confronti territoriali

A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità), presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2017 sono stati appunto emessi 4.365 provvedimenti per morosità e gli sfratti eseguiti, pur sempre inferiori, raggiungono il valore di 2.971.

Sono da rilevare alcuni considerevoli contrazioni percentuali dei provvedimenti emessi verificatesi nell'ultimo anno nei capoluoghi di Modena del 59,3%, Bologna del 39,2%, il minor decremento si evidenzia a Reggio Emilia (4,8%), e l'unico aumento a Piacenza (2,4%)..

Negli altri Comuni delle Province l'andamento è altalenante: a Bologna si registra un aumento di oltre il 207 per cento (pari in valore assoluto a 486 provvedimenti), seguita da Reggio Emilia con il 34,4%, mentre negli altri territori si registrano contrazioni con valori variabili tra l'11,4% di Piacenza e il 36,2% di Forlì-Cesena per la quale occorre ricordare che il valore dei provvedimenti emessi negli altri Comuni comprende anche il Capoluogo. Considerando l'intera Provincia a Modena si registra un decremento pari al 41,8%, seguito da circa il 20% di Ravenna e Parma e a Bologna e a Reggio Emilia si registra un incremento intorno al 12%.

A livello regionale i provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi nel 2017 diminuiscono del 40,6%, mentre in Italia del 7,3%; nella totalità delle Province si rileva un decremento del 7,2% in Regione e una stabilità a livello nazionale,

infine sul totale in Emilia-Romagna registriamo un decremento del 25% e in Italia del 3,4%.

**Tabella 3. Rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti. Anni 2016 e 2017. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo, altri Comuni.**

Provincia	2016					2017				
	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie
Piacenza	129.750	281	2,17	137	1,06	129.711	272	2,10	128	0,99
<i>Capoluogo</i>	47.372	167	3,53			47.463	171	3,60		
<i>Altri Comuni</i>	82.378	114	1,38			82.248	101	1,23		
Parma	202.187	618	3,06	398	1,97	203.618	493	2,42	308	1,51
<i>Capoluogo</i>	90.349	303	3,35			90.955	254	2,79		
<i>Altri Comuni</i>	111.838	315	2,82			112.663	239	2,12		
Reggio Emilia	226.482	511	2,26	507	2,24	226.822	573	2,53	334	1,47
<i>Capoluogo</i>	77.823	290	3,73			78.098	276	3,53		
<i>Altri Comuni</i>	148.659	221	1,49			148.724	297	2,00		
Modena	300.162	1.742	5,80	468	1,56	301.205	1.014	3,37	563	1,87
<i>Capoluogo</i>	84.033	982	11,69			84.107	400	4,76		
<i>Altri Comuni</i>	216.129	760	3,52			217.098	614	2,83		
Bologna	481.138	1.121	2,33	944	1,96	484.110	1.259	2,60	920	1,90
<i>Capoluogo</i>	205.199	887	4,32			206.050	539	2,62		
<i>Altri Comuni</i>	275.939	234	0,85			278.060	720	2,59		
Ferrara	162.918	326	2,00	264	1,62	161.871	276	1,71	186	1,15
<i>Capoluogo</i>	65.017	192	2,95			64.992	168	2,58		
<i>Altri Comuni</i>	97.901	134	1,37			96.879	108	1,11		
Ravenna	178.127	422	2,37	279	1,57	178.531	334	1,87	226	1,27
<i>Capoluogo</i>	74.614	171	2,29			74.662	138	1,85		
<i>Altri Comuni</i>	103.513	251	2,42			103.869	196	1,89		
Forlì-Cesena	170.059	577	3,39	173	1,02	170.451	368	2,16	116	0,68
<i>Capoluogo</i>	52.500	0	0,00			52.543	0	0,00		
<i>Altri Comuni</i>	117.559	577	4,91			117.908	368	3,12		
Rimini	144.234	526	3,65	237	1,64	145.398	0	0,00	190	1,31
<i>Capoluogo</i>	65.428	283	4,33			65.867	0	0,00		
<i>Altri Comuni</i>	78.806	243	3,08			79.531	0	0,00		
Regione	1.995.057	6.124	3,07	3.407	1,71	2.001.717	4.589	2,29	2.971	1,48
Italia	25.937.723	61.718	2,38	35.336	1,36	25.961.996	59.609	2,30	32.069	1,24

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica. Famiglie Regione Emilia Romagna Statistica Self Service e Istat

**Provvedimenti di sfratto emessi e famiglie**

Passando ora a un confronto in termini relativi, ovvero ai provvedimenti di sfratto emessi ogni 1.000 famiglie, la tabella 3 evidenzia come nel 2017 le maggiori criticità in Emilia-Romagna interessino le Province di Modena (3,37 casi) e Bologna (2,60), seguono Reggio Emilia (2,63) e Parma (2,42) mentre i rimanenti territori presentano valori inferiori fino al valore minimo di 1,71 a Ferrara, occorre ricordare che non disponiamo dei valori della Provincia di Rimini. Il valore medio regionale (2,29) è in linea con quello nazionale (2,30).

Confrontando le situazioni dei soli capoluoghi (a livello regionale 2,54 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie contro i 2,14 dei rimanenti Comuni) si evidenzia ancora una volta il caso di Modena (4,76) seguita da Piacenza (3,60), Reggio Emilia (con 3,53 casi), seguita dai Comuni di Parma, Bologna e Ferrara rispettivamente con 2,79, 2,62 e 2,58. Meno problematica la situazione di Ravenna con 1,85 casi. Ricordiamo che nel caso di Forlì-Cesena non è possibile effettuare valutazioni per assenza del dato specifico e a Rimini non sono disponibili i dati.

**Sfratti eseguiti e famiglie**

A livello territoriale, ma relativamente agli sfratti eseguiti, si segnala il territorio provinciale di Bologna che registra il valore più elevato (1,90 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), seguita da Modena (1,87), Parma (1,51), Reggio Emilia (1,47): i valori delle rimanenti Province sono inferiori alla media regionale (1,48), il valore più modesto si ritrova a Forlì-Cesena con 0,68 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie.

**Confronto territoriale Emilia-Romagna Italia**

Il numero dei provvedimenti emessi, posto in rapporto al numero delle famiglie residenti, evidenzia situazioni differenti tra Italia ed Emilia-Romagna. Nel 2017 infatti vi sono stati 2,29 provvedimenti emessi e 1,48 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie in Regione che risultano in abbastanza in linea con i valori nazionali (2,30 provvedimenti emessi e 1,24 esecuzioni). Tali valori che risultano inferiori a quello registrati nel 2016 dove in Emilia-Romagna sono pari rispettivamente a 3,07 e 1,71 sensibilmente superiori alla media nazionale: 2,38 provvedimenti e 1,36 esecuzioni ogni 1.000 famiglie.