

COMITATO CONSULTIVO DI UN-HABITAT SUGLI STRATTI (Advisory Group on Forced Eviction – AGFE)

INFORMAZIONI SUI CASI SIGNIFICATIVI

Scheda redatta per l'International Alliance of Inhabitants
www.habitants.org/IAI/

**A:
Minaccia
di sfratto**

♦ **Notizie
relative alla
città, alle
comunità e
famiglie**

minacciate di sfratto

La questione degli sfratti riguarda la categoria sociale degli inquilini presenti su tutto il territorio nazionale dell'Italia.

1. Notizie sulla località (dimensioni, posizione geografica, ecc.)

L'Italia ha una superficie di 301.401 Km² e un totale di 57.844.000 abitanti, con una densità di 192 ab/Km². Il censimento del 2001 conta 1.334.889 stranieri regolarmente residenti in Italia, il 2,3% della popolazione. Secondo la rilevazione più recente¹ (XIII rapporto immigrazione 2003, Caritas-Migrantes) vi sono due milioni e mezzo di immigrati regolari in Italia, il 10,8% in più rispetto all'anno precedente. L'incidenza degli stranieri sulla popolazione italiana giunge così al 4,2%, con punte di oltre il 7% nel Lazio e intorno al 6% in Lombardia, Umbria, Emilia Romagna.

2. Numero di famiglie colpite dallo sfratto

Tav. n. 1 - Tipologia famiglie in affitto²

Tipologia rapporto locativo	n. famiglie
In alloggi privati	2.915.362
In alloggi pubblici	973.194
Altro (occupanti, comodato, ecc.)	324.395
Totale famiglie in affitto	4.212.951

In altre parole le famiglie in affitto sono circa il 20% del totale delle famiglie.

Tav. n. 2 - Procedure di sfratto immobili ad uso abitativo (1983-2002)³

Tipologia provvedimento	1983-2002	Media annua	2002
Sfratti emessi	1.503.846	75.192	38.591
Sfratti eseguito con ufficiale giudiziario	365.956	18.298	19.310
Richieste di esecuzione	1.504.384	75.219	86.288

Considerando che la maggior parte degli sfratti riguarda il settore locativo privato, che conta 2.915.362 famiglie, l'esperienza dello sfratto ha colpito 1.503.846, pari al 51,60%. Ben 365.956 famiglie, cioè il 12,55% del totale, ha subito lo sfratto con la forza pubblica.

Si deve inoltre sottolineare che i dati forniti dal Ministero dell'Interno sono fermi al 2002, e riguardano solamente le procedure legali. Mancano gli anni 2003 e 2004, durante i quali più di 170.000 nuove procedure di sfratto presumibilmente sono state avviate, oltre agli innumerevoli sfratti eseguiti illegalmente o extragiudizialmente. Solo per fare un esempio: mentre il Ministero dell'Interno ha accertato circa 600 sfratti pendenti a Firenze, ne risultano in realtà circa 6000⁴.

3. Breve descrizione della condizione sociale ed economica delle famiglie

Il 35% degli inquilini ha meno di 10.000 euro di reddito annuo, mentre un ulteriore 28% è tra i 10.000 e

¹ <http://www.caritasroma.it/immigrazione/>

² Dati Censimento 2001 <http://www.istat.it/Popolazione/index.htm>

³ Si tratta degli ultimi dati ufficiali (marzo 2004) <http://pers.mininterno.it/dcds/>

⁴ Vedi www.unioneinquilini.it

i 20.000 Euro/anno.

Tav. 3 - Classi di reddito nelle famiglie in affitto – Settore locativo privato e pubblico⁵

A) Settore locativo privato			B) Settore locativo pubblico	
Reddito annuo (Euro)	n. famiglie	%	n. famiglie	%
< 10.000,00	1.470.919	35,0	370.000	37,0
10.000-20.000	1.181.919	28,0	330.000	33,0
20.000-30.000	837.489	19,9	200.000	20,0
30.000-40.000	420.000	10,0	80.000	8,0
>40.000,00	301.836	7,1	20.000	2,0

La maggior parte degli inquilini è concentrata nelle aree urbane, metropolitane e degradate.

Tav. 4 - Distribuzione delle famiglie in affitto per tipologia urbana⁶

Tipologia urbana	% famiglie inquiline
40.000-500.000 abitanti	25,3
aree metropolitane	35,6
aree urbane degradate	42,7

Secondo l'indagine condotta dal SUNIA su un campione di oltre 11.000 rapporti locativi, il canone medio è 1.025 Euro/mese. Comparando i valori dei canoni con le fasce di reddito prese in esame, emerge che, in generale, il livello di onerosità è estremamente alto per le fasce medio-basse (fino a 22.500 Euro/anno). Ad esempio, le famiglie con un reddito di 7.500,00 Euro/anno ne pagano da un 81% per un monolocale fino al 185% per un appartamento con 4 stanze. Senza arrivare a questi estremi, una famiglia che dispone di 22.500,00 Euro/anno ne spende mediamente dal 27% per affittare un monolocale fino al 62% per un alloggio di 4 stanze.

Tav. 5 - Incidenza affitto su reddito per tipologia di reddito⁷

Reddito annuo (Euro)	% incidenza affitto/reddito monolocale	% incidenza affitto/reddito bilocale	% incidenza affitto/reddito trilocale	% incidenza affitto/reddito quadrilocale	% incidenza affitto/reddito > 4 stanze
< 7.500	81,0	127,0	147,0	185,0	226,0
7.500-15.000	41,0	63,0	73,0	92,0	113,0
15.000-22.500	27,0	42,0	49,0	62,0	75,0
22.500-30.000,00	20,0	32,0	37,0	46,0	57,0
30.000-37.500,00	16,0	25,0	29,0	37,0	45,0

Poiché la maggior parte degli sfratti è determinato da morosità, dovuta ai costi di locazione crescenti e non sopportabili, le famiglie minacciate di sgombero hanno in genere un reddito medio-basso ed abitano nelle aree urbane più densamente popolate e degradate.

Nonostante gli sfrattati per morosità siano la parte sociale più povera, in genere sono anche i più emarginati: in genere non ricorrono alle organizzazioni sindacali, mentre le normative vigenti li escludono quasi sempre dai bandi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Bisogna aggiungere altre due tipologie di sgomberi, che non è possibile trovare nelle statistiche ufficiali, ma che è conosciuta grazie agli articoli di stampa e all'attività di organizzazioni di supporto:

- ♦ Gli sgomberi di alloggi messi all'asta a causa dell'impossibilità di pagare i mutui per l'acquisto, per fallimenti, debiti o altro. Si tratta di sgomberi in aumento stante la crisi economica e la precarietà lavorativa.

⁵ Elaborazione Federcasa su dati Censimento 2001

http://www.federcasa.it/documenti/archivio/federcasa_i%20numeri%20della%20casa.PDF

⁶ Elaborazione Unione Inquilini su dati Istat www.unioneinquilini.it

⁷ <http://www.sunia.it/>

- ♦ Gli sgomberi da immobili occupati abusivamente da senza casa, in genere immigrati, nomadi o poveri. Talvolta gli sgomberi degli stranieri portano all'estrema conseguenza della deportazione coatta nel loro paese d'origine. Vedi, ad esempio, la scheda sullo sgombero di via Adda (Milano)⁸.

Il rischio di sgombero di occupazioni abusive riguarda molte decine di migliaia di famiglie: a Milano le occupazioni abusive di case popolari sono 2650 (il 4,45% del totale degli alloggi), a Roma sono 9.040 (il 13,79%), a Napoli sono circa 7000 (il 32,71%), ecc.. A questi bisogna aggiungere gli immobili destinati ad altro uso occupati dopo essere stati dismessi (fabbriche, depositi, ecc.).

- ♦ **Il caso**

4. Origini, storia ed informazioni sugli aspetti legali del caso in questione

Il quadro legislativo di riferimento

L'equo canone: la fine del blocco dei contratti

Nel luglio 1978 entrò in vigore la Legge 392, comunemente conosciuta come Legge dell'equo canone, che superava il blocco degli affitti e degli sfratti successivo alla seconda Guerra mondiale. La 392 regolava i rapporti normativi ed economici tra proprietari ed inquilini, stabilendo il canone d'affitto in base alle caratteristiche oggettive dell'alloggio, e fissando il termine della durata dei contratti in 4 anni. Il fallimento della L. 392/78 è stato determinato da tre fattori concorrenti: mancata incidenza sul mercato illegale e sugli alloggi sfitti (oltre 4 milioni secondo il Censimento del 1991 e del 2001), il mancato sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, il ricatto dello sfratto per finita locazione ogni quattro anni. Ciò ha dato origine all'emergenza sfratti, con oltre 1.500.000 provvedimenti nel periodo 1983-2002. Senza contare il fatto l'illegalità della maggior parte del mercato degli affitti: canoni in nero, richieste di buone entrate, anticipo degli affitti per la durata del contratto, richieste di contratti capestro (comodato, uso foresterie, ecc.), sfratti extragiudiziali e contra-legem.

I patti in deroga : la diminuzione della durata legale dei contratti

Nel 1992 fu votata la legge n. 359, all'interno della quale l'articolo 11 stabiliva che proprietari e inquilini potessero stipulare contratti di locazione in deroga all'equo canone con l'assistenza delle organizzazioni di categoria. Di fatto la L. 359/92 (Patti in deroga "derogation contracts") sanciva il passaggio dal regime di "controllo pubblico" degli affitti al regime di libero mercato, senza introdurre nessuna limitazione ai valori degli affitti. Veniva ridotta la durata contrattuale a 3 anni, con la possibilità di un rinnovo di ulteriori 2 anni.

Gli effetti dell'applicazione dei patti in deroga sono stati devastanti per gli inquilini, in particolare per i soggetti economicamente deboli; gli affitti sono aumentati dal 60% al 200%, la quasi totalità dei contratti in locazione in scadenza sono stati disdetti dalla proprietà, sono aumentate le richieste di sfratto per finita locazione e per morosità.

Sentenza n. 309/96 della Corte Costituzionale: meno protezione legale per gli inquilini

Con questo provvedimento la Corte ha ritenuto incostituzionale quella parte dell'articolo 11 della Legge 359 che stabiliva l'obbligatorietà dell'assistenza delle associazioni della proprietà e dei sindacati degli inquilini nella stipula dei patti in deroga. Gli effetti giuridici immediati dell'ordinanza ha prodotto la possibilità di scegliere se continuare ad essere assistiti o meno nella stipula del contratto di locazione. Nella pratica, il quasi totale annullamento del controllo sindacale ha causato un ulteriore aumento dei canoni di locazione, soprattutto nelle 11 aree metropolitane (Roma, Milano, Napoli, Palermo, Bari, Bologna, Torino, Venezia, Genova, Firenze, Catania, Messina). Questo ha prodotto il ritorno al mercato nero, l'introduzione di clausole vessatorie e di durate contrattuali inferiori al minimo previsto dalla legge 359/92.

La nuova legge delle locazioni: liberalizzazione e contrattualizzazione

Con l'entrata in vigore della legge n. 431 de 9/12/1998 di riforma delle locazioni, è terminata dopo vent'anni la stagione del regime di equo canone ed è stata cancellata anche la legge istitutiva dei patti in deroga.

Elementi caratterizzanti la nuova legge erano due possibilità contrattuali: da una parte la libera contrattazione del canone di affitto fra i privati, con l'obbligo di durata contrattuale di quattro anni più quattro; l'altra che affida alla contrattazione fra le rappresentanze dei proprietari e degli inquilini i contenuti del contratto e l'ammontare dell'affitto, con durata contrattuale di tre anni più un eventuale rinnovo di altri due.

⁸ <http://www.viaaddanonsicancella.org/>

La nuova legge introduceva alcune norme per sconfinare l'evasione fiscale ed il mercato nero delle locazioni: l'obbligo di registrazione e del contratto scritto, l'impossibilità per il proprietario e l'inquilino di usufruire di qualsiasi agevolazione fiscale se non si è in regola con la registrazione del contratto, l'impossibilità per il proprietario di chiedere lo sfratto se non è in regola con gli obblighi fiscali e quelli di registrazione.

Il fallimento della L. 431/98: il ritorno dei canoni illegali e degli sfratti

Questa legge è stata progressivamente smantellata nei suoi aspetti di controllo sindacale, lasciando inalterate le norme liberalizzatrici, grazie a una serie di sentenze della Corte Costituzionale⁹.

La sentenza n. 482 del 9 novembre 2000, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 6, comma 6, della L. 431/98. In sintesi, il proprietario può ora chiedere all'inquilino un "maggior danno" nel caso di proroga dell'esecuzione dello sfratto, almeno pari alla differenza tra canone percepito e canone di mercato.

La sentenza della Corte Costituzionale n. 333/2001 del 5 ottobre 2001 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 L. 431/98. Poiché ha abrogato la necessità del proprietario di dimostrare di essere in regola col fisco per esercitare l'azione di sfratto, si è trattato di un ulteriore incentivo agli sfratti e all'evasione fiscale. Si stima che più del 40% dei nuovi contratti non viene registrato, mentre l'irregolarità supera il 60% se si tiene conto anche della registrazione di un canone diverso da quello effettivo.

Infine, la sentenza della Corte Costituzionale n. 155/2004 pur respingendo la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, della L. 185/2002 (Disposizioni concernenti proroghe in materia di sfratti, di edilizia e di espropriazione), tuttavia pone uno stop alle proroghe.

Le stime valutano in almeno 200.000 le famiglie (circa 600.000 persone) sotto sfratto esecutivo nel 2004. Il governo, ha accertato l'esistenza di almeno 30.000 famiglie indigenti (circa 100.000 persone) sotto sfratto esecutivo (reddito basso, presenza di ultra sessantaciquenni e portatori di handicap nel nucleo soggetto a sfratto).

Nonostante questa situazione di emergenza il governo non ha provveduto ad emanare nessuna proroga degli sgomberi.

Perché gli sfratti violano la legalità

Questa situazione che, apparentemente rispetta la normative vigente, in realtà viola profondamente i seguenti articoli della Costituzione Italiana:

- ♦ art. 2: la Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo. Poiché il diritto alla casa è costitutivo del diritto alla vita.
- ♦ art. 3: compito della Repubblica è rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona umana. A fronte della gravità del problema l'Italia, al contrario, disimpegna i pubblici poteri dal settore abitativo.
- ♦ art. 32: la Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività. La minaccia di perdere l'alloggio, oppure lo sfratto, sono motivi di malattia fisica e psichica.
- ♦ art. 42: la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale. La mancata proroga degli sfratti annulla la funzione sociale della proprietà immobiliare

Le violazioni del Patto Internazionale sui diritti economici, sociali e culturali

L'art. 10 della Costituzione italiana stabilisce che l'ordinamento giuridico italiano si conforma alle norme del diritto internazionale generalmente riconosciute. Poiché l'Italia ha ratificato il Patto Internazionale sui diritti economici, sociali e culturali con la legge 25 ottobre 1977, n. 881, questo è diventato una legge dello stato. In particolare, è norma di legge l'articolo 11 del Patto laddove "gli Stati riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per se e per la sua famiglia, che includa alimentazione, vestiario, ed alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita. Gli Stati parti prenderanno misure idonee ad assicurare l'attuazione di questo diritto....".

Su queste basi, nel dicembre 1992 una rete di associazioni coordinate dall'Unione Inquilini presentò un Rapporto sullo Stato del Diritto alla Casa in Italia¹⁰ alla 7a sessione del Comitato ONU sui Diritti

⁹ Consulta Online <http://www.giurcost.org/decisioni/index.html>

¹⁰ Habitat International Coalition, CICSENE Torino, ASPE Torino, DAR Genova, Agenzia Senza Confine Roma Italia-Razzismo Roma, Stop Razzismo Milano, Federazione Italiana Organizzazione Persone Senza Fissa Dimora (FIOPS) Roma

Economici, Sociali e Culturali¹¹. Nelle sue Osservazioni finali Il Comitato manifestò numerose preoccupazioni:

"...

(a) L'adozione della L. 359/92 sembra aggravare la situazione degli inquilini economicamente svantaggiati. Questa Legge è un arretramento parziale rispetto alla L. 392/78 di 1978 che aveva introdotto il concetto di "equo canone";

(b) questa situazione ha causato una certa paralisi nel mercato locativo, nel quale è stimata l'esistenza di circa 5 milioni di appartamenti non occupati. Le deroghe all'equo canone hanno aumentato la libertà locativa contribuendo agli aumenti degli affitti;

(c) a causa della scarsità di edilizia popolare, circa il 5 per cento dello stock abitativo totale, e poiché non è stato stabilito né proposto un fondo sociale adeguato, la condizione degli inquilini sta peggiorando. Il piano decennale di edilizia popolare, realizzato parzialmente alla scadenza del 1988, non è stato migliorato e rimane insufficiente;

(d) Un'ulteriore fonte di continua preoccupazione è la natura precaria dei contratti d'affitto, aggravata dai provvedimenti della L. 359/92, considerando che il 74 per cento degli sfratti è determinato dalla finita locazione, per cui una famiglia su tre è stata sfrattata dal 1983."

Perciò Il Comitato richiamò l'Italia al rispetto dell'art. 11 "il Governo italiano dovrebbe prendere tutte le misure adatte per migliorare la condizione degli inquilini ed assicurare il reperimento di soluzioni abitative a medio-termine per le categorie sociali più svantaggiate. (Il Comitato) spera di ricevere tutte le informazioni attinenti in occasione della presentazione da parte dell'Italia del suo terzo rapporto periodico."

La stessa rete associativa presentò nel dicembre 1993 una Dichiarazione Intergrativa alla 9a Sessione del Comitato chiedendo:

"1. Quali sono i passi che il Governo intende intraprendere per migliorare le condizioni degli inquilini. Particolarmente per fare fronte a:

- ◆ l'aumento dei prezzi di affitto
- ◆ la continua mancanza di abitazioni accessibili
- ◆ l'incremento del numero degli sfratti non determinati dalla necessità del padrone di casa
- ◆ l'aumento del numero dei senzatetto.

2. Quali soluzioni sono proposte per assicurare il diritto alla casa di tutti, fronteggiando l'impatto negativo dell'attuale situazione economica sulle popolazioni svantaggiate?

3. Qual'è la politica di edilizia sociale in Italia e come si concilia con i programmi di privatizzazione del patrimonio pubblico?

4. Quali passi intende compiere il Governo per regolare il mercato locativo?

5. Quanti alloggi di edilizia sociale sono stati costruiti dal 1991 e quante famiglie ne hanno beneficiato?

6. Quali soluzioni sono state proposte per ridurre il numero di sfratti?

7. Come si concilia la procedura di sfratto per "finita locazione" con il diritto alla sicurezza abitativa stabilito dall'articolo 8 del Commento Generale n. 4 del Comitato ONU (1990)?

8. Che tipo di politica esiste per assicurare ai lavoratori migranti e regolari un equo accesso alla casa?

9. Che parte del bilancio pubblico nazionale è dedicata alla politica abitativa. Perché i fondi Gescal sono solitamente utilizzati per altre questioni pur derivando da una tassa finalizzata all'edilizia popolare?

10. Considerando che questa parziale riforma ha anticipato la riforma globale del sistema locativo, che impianto legale vuole presentare il Governo al Parlamento?

Si tratta di domande a cui l'Italia ha risposto parzialmente, tant'è che, ancora il 18 dicembre 2003, il Comitato ha presentato una List of issues in connection with the consideration of the fourth periodic report of Italy, concerning the rights covered by articles 1-15 of the International Covenant on Economic,

¹¹ Tutte le citazioni si trovano su <http://www.bayefsky.com/bycategory.php/state/85>

Social and Cultural Rights (E/C.12/4/Add.13), che sarà discusso nel corso della 33 sessione del Comitato (Ginevra, 8-26 novembre)

In particolare, il Comitato ha chiesto:

"26. (Il Governo) spieghi con quali condizioni sono eseguiti gli sfratti.

27. Secondo il rapporto (dell'Italia), il numero esatto di persone senza casa non può essere accertato. Comunque, uno studio ad hoc realizzato nel 2000 indica il numero di 17.000. (Il Governo) provveda i dati, disaggregati per sesso, età ed origine etnica, delle persone senza casa ed indichi che misure sono state presentate per fronteggiare questo problema."

Queste domande sono ancora senza risposta.

5. Cause, ufficiali o meno, dello sfratto

Tav. 6 – Motivazioni degli sfratti per anno

Motivazioni sfratto	Anno 1983	Anno 2002
Finita locazione	72,46%	30,48%
Morosità	12,85%	67,88%
Necessità del locatore	14,69%	1,64%

Con l'andata a regime della L. 359/92, cioè con un aumento del monte canoni stimato di 3,5 miliardi Euro/anno, nel 1996 gli sfratti per morosità sono diventati più della metà: 52,40% del totale. L'andata a regime della L. 431/98 ha ulteriormente aumentato il monte canoni annuo di 1 miliardo Euro/anno, con un nuovo balzo degli sfratti per morosità che nel 2002 arrivano al 67,88% del totale.

L'aumento degli sfratti per morosità è determinato dagli altissimi canoni oltre che da una crisi crescente di diverse attività autonome, intrecciata con una diffusione dell'usura bancaria.

La necessità del locatore, addotta come motivo della richiesta di liberalizzazione dei contratti, è invece diminuita dal 14,69% del 1983 alla quota quasi insignificante del 1,64% nel 2002.

Le disdette per finita locazione hanno due cause principali: la disdetta generalizzata dei contratti con canoni moderati (allo scopo di ricontrattarli a canoni più elevati), ma anche per modificare l'uso di tali immobili, che diventano residence, bed and breakfast, uffici ecc..

6. Nome delle autorità che ingiungono lo sfratto

Sfratti locativi: la generalità dei proprietari del settore privato.

Sgomberi occupazioni abusive delle case popolari: Aziende Territoriali Edilizia Residenziale Pubblica, Istituti Autonomi Case Popolari, Comuni ed altri Enti.

♦ Le risposte allo sfratto

7. Livello di organizzazione delle comunità colpite (nome delle organizzazioni, approccio, punti di forza e/o di debolezza)

Unione Inquilini

SUNIA-SICET

Action

Movimento di Lotta per la casa

Comitati di difesa degli sfrattati

In generale, queste associazioni di difesa agiscono separatamente a causa delle differenti matrici e radicamento socio-geografico. Questa modalità consente di sviluppare le rispettive strategie, ottenendo dei risultati parziali, ma non riesce ad incidere sui nodi di fondo che determinano gli sfratti.

8. Azioni intraprese dalle comunità e/o dalle associazioni per resistere allo sfratto forzato e/o per sviluppare soluzioni alternative e creative

Le associazioni di difesa agiscono a vari livelli¹²:

- ♦ Organizzano la resistenza agli sfratti e agli sgomberi: si incatenano dentro e fuori gli alloggi, bloccano le strade di accesso, si arrampicano sui tetti.
- ♦ Organizzano manifestazioni di protesta: marce, occupazione di altri alloggi, chiese, municipi, proposte di ordini del giorno dei comuni, raccolta di firme, ecc.
- ♦ Propongono la modifica della normative (blocco degli sfratti, controllo pubblico del mercato locativo, fondo sociale, sviluppo dell'edilizia popolare)

9. Consultazioni, alloggi alternativi e/o compensazioni offerte dalle autorità alle comunità colpite

Le proposte

Le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei lavoratori, le associazioni di volontariato, le amministrazioni comunali, le forze politiche di opposizione hanno chiesto, in forma diversa e con proposte differenti di intervenire su tre livelli per far fronte al problema degli sfratti:

- ♦ Prorogare gli sfratti per consentire di avviare nuove politiche abitative
- ♦ Rafforzare il fondo sociale dell'affitto per consentire agli inquilini di pagare i canoni di locazione
- ♦ Incrementare la dotazione di edilizia popolare per gli inquilini non in grado di far fronte al mercato locativo

Le risposte del governo

- ♦ Proroghe: La protezione per gli inquilini sfrattati è scarsissima: nel corso degli anni vi sono state delle leggi di proroga delle esecuzioni riguardanti gli anziani ultrasessantacinquenni, o i portatori di gravi handicap, comunque solo con redditi bassissimi e solo per gli sfratti derivati da finita locazione. Restavano esclusi gli sfratti per morosità. Dal giugno 2004 non c'è più nemmeno la proroga. Di fatto i tribunali eseguono gli sfratti sulla base della disponibilità della forza pubblica ad intervenire per effettuare materialmente gli sgomberi; in alcune città, ma non dappertutto, questa viene disposta dai prefetti.
- ♦ Fondo sociale: partito con uno stanziamento annuo di 753 miliardi di vecchie lire, si è ridotto con le Leggi finanziarie 2003 e 2004 a 209 milioni di Euro. Il contributo all'affitto è stato perciò erogato solo al 5% delle famiglie inquiline. Per fare un raffronto, mentre in Europa la spesa media per l'alloggio e la lotta all'esclusione sociale è del 3,8% sul budget pubblico, in Italia è solo lo 0.2%.
- ♦ Edilizia residenziale pubblica: mentre nel 1991 le case popolari erano 1.100.000, cioè lo 6,3%, nel 2001 erano diminuiti a 973.194, cioè lo 5,3 % sul totale delle abitazioni. Tale numero è diminuito ulteriormente a causa del taglio degli investimenti nel settore abitativo sociale e della normativa sulla vendita degli alloggi popolari e di proprietà degli enti previdenziali. Perciò la domanda di case popolari in attesa è altissima: un'indagine¹³ accertava che nel 2002 sono stati assegnati solo 9.273 alloggi, pari al 7,8% delle 117.853 domande presentate nei comuni ad alta tensione abitativa.

A livello locale le associazioni di difesa propongono:

- ♦ Ai prefetti di graduare le esecuzioni degli sfratti per consentire di trovare alloggi alternativi evitando lo sgombero forzoso
- ♦ ai comuni di mediare tra la proprietà e gli inquilini sotto sfratto: comune come garante di un nuovo contratto locativo, oppure assegnazione in tempi certi di case popolari in alternativa
- ♦ ai sindaci di requisire gli alloggi sotto sfratto (potestà concessa dalla L. 833/78 per tutelare la salute dei cittadini)

I comuni danno risposte differenti:

- ♦ Le amministrazioni di centro-destra, in generale, non intervengono, lasciando che i singoli trovino soluzioni individuali, oppure incaricano il settore privato-sociale della soluzione dei casi più gravi.
- ♦ Le amministrazioni di centro-sinistra, in generale, intervengono con la mediazione presso la proprietà. Queste modalità hanno consentito di trovare delle soluzioni non traumatiche per i casi presentati.

Successivamente all'acuirsi della tensione abitativa dovuta al mancato intervento governativo in materia di sfratti, le nuove amministrazioni locali (giugno 2004) sono costrette a scegliere politiche più incisive.

¹² vedi www.unioneinquilini.it

¹³ La richiesta di alloggi pubblici espressa dai bandi ERP negli 82 comuni ad alta tensione abitativa (ANCI-Cresme 2002)

Ad esempio: gli assessori alla casa di alcuni comuni di centro-sinistra (Bologna, Padova, Roma, ecc.) sono intervenuti a fianco delle associazioni di difesa per impedire gli sfratti locativi in assenza di alternative. Oppure, nel caso di occupazioni abusive, hanno proceduto a consultazioni preventive con i soggetti interessati proponendo di concordare la rilocalizzazione¹⁴. Altri, prendendo esempio dal movimento dei comuni francesi, stanno proponendo di diventare "territori liberi dagli sfratti".

♦ **Strategie future e approfondimenti**

14. Strategie discusse/proposte/sviluppate per azioni future contro gli sfratti. Prossimi eventi importanti (data dello sfratto, azioni progettate, cause giudiziarie, sviluppo di alternative, ecc.)

Considerando che, a tutt'oggi, il governo non ha emanato nessun provvedimento di proroga degli sfratti, né ha finanziato il settore abitativo sociale, né ha disposto l'aumento del fondo sociale per l'affitto, è prevedibile un aumento del numero degli sfratti locativi e degli sgomberi e, conseguentemente, della tensione sociale. Lo testimonia, ad esempio, la presa di posizione dell'Uppi, un'associazione di proprietari molto rappresentativa, che ha dichiarato¹⁵ di voler fornire guardie giurate private contro i picchetti antisfratto.

D'altro canto, il governo italiano ha programmato la Conferenza nazionale sulla casa (autunno 2004) dove discutere la questione.

Le associazioni di difesa:

- ♦ hanno programmato di intensificare l'attività di resistenza agli sgomberi
- ♦ stanno proponendo l'organizzazione di una manifestazione nazionale
- ♦ stanno preparando un rapporto sulle violazioni del diritto alla casa da sottoporre alla 33 sessione del Comitato ONU (8-26 novembre 2004)

10. Motivi per cui questo è un caso significativo per il Comitato Consultivo ONU sugli sfratti. Idee su come il Comitato Consultivo potrebbe contribuire a una positiva risoluzione del caso.

L'AGFE potrebbe verificare che:

- ♦ l'insicurezza abitativa è fortemente presente non solo nei paesi del sud, ma anche in quelli del nord
- ♦ la questione è determinata dalla violazione del diritto alla casa, stabilito dall'art 11 del PIDESC, anche quando le normative nazionali fossero apparentemente rispettate.

L'AGFE potrebbe intervenire:

- ♦ chiedendo di partecipare alla Conferenza nazionale sulla casa (autunno 2004)
- ♦ proponendo un incontro tra tutti i soggetti interessati (associazioni di difesa, enti locali, governo) per trovare soluzioni rispettose del diritto alla casa
- ♦ inviando una propria nota alla 33 Sessione del Comitato ONU PIDESC manifestando la necessità che l'Italia approvi ed implementi normative per la stabilità alloggiativa.

11. Indirizzo di contatto

Segreteria nazionale Unione Inquilini
Via Cavour, 101
00184 Roma- Italia
tel. ++39 064745711-483860
e-mail: segr.naz@unioneinquilini.it
www.unioneinquilini.it

¹⁴ Hotel Africa addio su <http://www.peacereporter.net/it/canali/storie/0000europa/italia/040824tiburino>
Immigrati, Bologna sgombero extracomunitari irregolari a Ferrhotel su <http://www.meltingpot.org/articolo3394.html>

¹⁵ http://www.unioneinquilini.it/cm/2004/cm_04_321.asp