



SFRATTI DA CASE PRIVATE

**UN'EMERGENZA CHE NON SI PUO' CONTINUARE AD IGNORARE.
SUBITO LA GRADUAZIONE DELLE ESECUZIONI
E IL PASSAGGIO DA CASA A CASA PER LE FAMIGLIE SFRATTATE.**

Conferenza Stampa

IL PROBLEMA “STORICO” DELL’EMERGENZA SFRATTI.

A Milano e Provincia gli sfratti con richiesta di concessione della forza pubblica sono poco meno di 18.000 con un aumento rapidissimo di quelli per morosità o incapacità di pagamento.

L'emergenza sfratti ha operato sempre in modo strutturale sulla crisi abitativa, tanto che se ne parla da alcuni lustri.

Che cosa è cambiato negli ultimi anni, in particolare rispetto all'emergenza sfratti degli anni '80 e '90?

Sono successe almeno due cose:

- 1) *Alla fine del 1998 è stata approvata la Legge 431 che ha, nei fatti, umentato i canoni di locazione e abrogato, tra l'altro, ogni norma di gestione dell'esecuzione degli sfratti (Legge 61/89).*

Nel giro di qualche anno gli affitti, totalmente incontrollati e lasciati al libero mercato, sono aumentati in modo sproporzionato rispetto alle possibilità reddituali delle famiglie, mettendo fuori mercato anche quelle a reddito medio, mentre quelle a basso reddito non hanno comunque accesso alla locazione privata.

Le morosità aumentano consistentemente già a partire dai primi anni del 2000 fino ad arrivare alla situazione odierna.

Gli sfratti non hanno più alcuno strumento normativo di controllo e i provvedimenti di proroga delle esecuzioni sono sempre meno efficaci perché riguardano esclusivamente gli sfratti per finita locazione, i quali sono ormai la minoranza all'interno della massa degli sfratti da eseguire

- 2) *La crisi economica degli ultimi 4/5 anni ha operato in modo devastante sulla riduzione reale dei redditi determinando un'ulteriore peggioramento della collocazione delle famiglie nel sistema abitativo.*

La morosità, già in forte ascesa, si impenna e molte perdono ogni possibilità di mantenere o accedere alla locazione privata, molte altre non riescono più ad onorare i mutui o le spese condominiali ed entrano, loro malgrado, nel vortice dell'emergenza alloggiativa.

Successivamente forniamo alcuni dati sulla situazione degli sfratti di Milano e Provincia.

Le convalide di sfratto a Milano

Milano, dopo la Capitale, è la Città in Italia con il più alto numero di convalide di sfratto (risoluzioni giudiziarie del contratto) annuali e di procedure di esecuzione con richiesta di concessione della forza pubblica.

Come in tutto il Paese anche a Milano, nel corso degli anni, in particolare dal 2009, sono aumentati in modo esponenziale gli sfratti per morosità o a titolo diverso (es. espropri per il mancato pagamento del mutuo) che riguardano famiglie con gravi problemi economici persistenti o sopravvenuti.

Va sottolineato che il trend in aumento degli sfratti per morosità inizia fin dall'anno 2005, dove per la prima volta questa tipologia di convalide supera di poco le finite locazioni.

Il 2010 è l'anno di svolta in cui cresce (quasi triplica) anche il dato assoluto dei provvedimenti di convalida complessivamente emessi e, in tale contesto, le morosità.

Nell'anno 2010 al Tribunale di Milano (che ricomprende anche molti Comuni della Provincia) dei 7.116 sfratti convalidati ben 6.311 (cioè l'88.7%) sono per morosità.

Nell'anno 2011, allo stesso modo, sono stati convalidati 6.912 sfratti di cui 6.144 (cioè l'88.9%) riguardavano morosità.

Nell'anno 2012 i dati ufficiali del Ministero risultano incompleti, ma da una verifica diretta presso il Tribunale (anche questa molto empirica) risultano essere stati convalidati 6.861 sfratti di cui 6.201 (cioè il 90.38%) per morosità.

Nella Città di Milano il rapporto attuale tra sfratti/famiglie residenti è pari a 1/358 nell'anno 2007 era 1/841

**Gli sfratti in esecuzione
con richiesta di Forza Pubblica**

Alla data del 30/5/2013 (ultimo dato disponibile) gli sfratti con procedura esecutiva in corso per i quali è stata richiesta almeno una volta, da parte dell'Ufficiale Giudiziario, la concessione della forza pubblica sono i seguenti

Sfratti in esecuzione con Forza Pubblica richiesta sul territorio milanese
(al 30/5/2013)

	Finita locazione	Morosità	Altro	TOTALE
Comune di Milano	3.012	7.613	1.092	11.717
Altri Comuni	1.798	4.002	359	6.159
TOTALE	4.810	11.615	1.451	17.876

Tribunali di Milano e Monza (per Monza solo Comuni in Provincia di Milano)

Gli sfratti per morosità per i quali è in corso la procedura esecutiva sono molto più del doppio rispetto a quelli per semplice finita locazione.

A questi vanno aggiunti gli sfratti indicati sotto la colonna "Altro" che sono quasi esclusivamente riferibili alla vendita giudiziaria di alloggi a seguito di debiti contratti a vario titolo (mancato pagamento rate mutuo, morosità su spese condominiali,).

La somma delle due tipologie (morosità e altro) evidenzia che gli sfratti in esecuzione per difficoltà nel pagamento dei costi della casa sono circa 3 volte quelli per finita locazione.

Gli sfratti eseguiti

Le richieste di assistenza della forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti, presentate alla Questura dall'Ufficiale Giudiziario nel 2012 sono state complessivamente n°50.016.

Dal calcolo sono escluse le richieste di intervento avanzate alle locali caserme dei Carabinieri.

A Milano e Provincia sono stati eseguiti con forza pubblica concessa

nell'anno 2010 n° 2.916 sfratti

nell'anno 2011 n° 2.898 sfratti

nell'anno 2012 n° 2.631 sfratti

Sono n°25-30 gli accessi giornalieri programmati dagli Ufficiali Giudiziari per l'esecuzione degli sfratti.

Gli sfratti eseguiti quotidianamente solo nel Comune di Milano da qualche mese a questa parte sono n°6-7.

Non sono disponibili dati certi sulle esecuzioni nei Comuni delle Provincia.

LE (NON) RISPOSTE DELLE ISTITUZIONI

Mentre gli sfratti continuano ad essere convalidati e le esecuzioni procedono inesorabilmente sembra che le Istituzioni, ai diversi livelli, non si siano accorte che migliaia di famiglie sono in una situazione di irreversibile difficoltà alloggiativa.

Attraverso l'alibi della crisi economica si cauterizza qualsiasi intervento, soprattutto si nasconde la totale assenza di una politica abitativa a tutti i livelli istituzionali.

O peggio ancora alcune volte si utilizzano le poche risorse disponibili per interventi rivolti a soggetti assolutamente marginali rispetto alla reale domanda abitativa, con effetti straordinari dal punto vista dell'immagine e giornalistico, ma del tutto inefficaci sotto il profilo della tutela sociale dei soggetti più deboli.

Il vero dramma è che, a tutti i livelli, non c'è nemmeno lontanamente l'idea della necessità di attuare una politica della casa integrata tra i vari soggetti istituzionali, rivolta prioritariamente alla domanda abitativa socialmente ed economicamente più in difficoltà.

Sul livello nazionale la questione della casa da anni è praticamente ridotta alla discussione sull'IMU e sui regimi fiscali, mentre è stato azzerato il Fondo Sostegno Affitti e non viene previsto neppure un euro per ristrutturare o costruire nuove case popolari a canone sociale. Il Piano Casa è stata una barzelletta e l'emergenza sfratti non è in Agenda, così come la previsione di risorse per finanziare una politica abitativa che abbia l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi a canone sopportabile nel settore privato e a canone sociale nel settore pubblico.

Sul livello regionale si continuano a finanziare (senza peraltro riuscire nemmeno a spendere tutti i soldi) interventi per l'abbattimento dei costi di acquisto della prima casa e a sottrarre risorse e alloggi dall'edilizia pubblica per destinarli a operazioni più redditizie (vendita, canone moderato,.....) salvo accorgersi, poi, che gli alloggi restano invenduti e che ai bandi per gli alloggi a canone moderato/convenzionato vanno pressoché deserti per mancanza di domanda. Il Fondo Sostegno Affitti è quasi scomparso. Mancano le risorse per ristrutturare gli alloggi pubblici che vengono lasciati vuoti per anni.

Sul livello comunale la risposta all'emergenza sfratti, e più in generale all'emergenza abitativa, è sempre più flebile e ormai non vengono garantiti neppure il livelli minimi di tutela per i soggetti più deboli quali i minori, gli anziani o gli invalidi.

Nel Comune di Milano sono almeno 83 le famiglie con sfratto già eseguito, in possesso di una assegnazione sulla carta di una casa popolare, che non hanno avuto alcuna offerta di alloggio da parte di Aler e Comune.

Mentre sono almeno 150 gli sfratti eseguiti le cui pratiche attendono di essere istruite per essere valutate dalla Commissione Assegnazione Alloggi. E il numero è in continua crescita.

Per le famiglie sfrattate sono sempre più carenti e inadeguate persino le risposte di tipo assistenziale, gli alberghi vengono concessi con il contagocce, e i Servizi Sociali fanno fatica a reperire un posto in Comunità per madri e figli minori.

L'emergenza sfratti sta travolgendo ogni forma di tutela sociale.

Il Comune di Milano, nei giorni scorsi, ha comunicato alla Stampa che gli sfratti sono un problema reale e specifico.

Ma mentre le famiglie sono per la strada oltre 5.000 gli alloggi popolari sfitti, di proprietà di ALER o del Comune, attendono di essere ristrutturati e a questi se ne devono aggiungere altri 600 immediatamente disponibili, ma bloccati perché destinati alla vendita.

Il Comune, che pure ha la competenza esclusiva sulle assegnazioni, ancora oggi non è in grado di sapere quanti sono gli alloggi pubblici che si rendono effettivamente disponibili sul suo territorio da destinare alle famiglie in attesa.

Tra il Comune e i Sindacati milanesi è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa sulle politiche abitative che prevede, tra l'altro, risorse in bilancio ogni anno per almeno 20 milioni per aumentare l'offerta a canone sociale e a tutt'oggi non si è ancora fatto nulla.

Anche a Milano manca una strategia, soprattutto manca il senso delle priorità per costruire una politica della casa che risponda alla domanda sociale di abitazioni.

E non è solo un problema di mancanza di risorse.

La Prefettura sfugge, in modo poco dignitoso, alle proprie prerogative e affronta la questione dell'emergenza sfratti in modo surreale, quasi non fosse un problema prioritario, e suggerisce soluzioni sostanzialmente impraticabili e confuse. (*cf. Lettera al Prefetto allegata*)

LE PROPOSTE SINDACALI SULL'EMERGENZA SFRATTI

Serve innanzitutto che ogni livello istituzionale prenda effettivamente coscienza della gravità del problema degli sfratti e se ne assuma le responsabilità conseguenti.

E' necessario che i soggetti istituzionali si pongano l'obbiettivo strategico dell'aumento dell'offerta di alloggi popolari contestualmente alla gestione emergenziale del problema degli sfratti.

AL PREFETTO CHIEDIAMO

- ✓ Un intervento immediato per graduare la concessione della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti, che stabilisca preventivamente tempi e criteri, al fine di garantire il passaggio da casa a casa delle famiglie, in particolare in presenza di minori, anziani o invalidi, ottemperando in questo modo anche a quanto previsto dalla Legge Regionale 27/2009
- ✓ Un Tavolo permanente sull'emergenza sfratti con la presenza di Comuni e Sindacati, con il compito di presentare proposte per la gestione del problema
- ✓ Di sollecitare il Governo ad intervenire con una legge organica che affronti la questione dell'esecuzione degli sfratti e modifichi la Legge 431/98 abolendo, tra l'altro, il regime libero della locazione e mantenga esclusivamente quello concordato

AL GOVERNO CHIEDIAMO

- ✓ Una legge organica sulla gestione dell'esecuzione degli sfratti che affronti l'emergenza attraverso la garanzia del passaggio da casa a casa delle famiglie sfrattate
- ✓ La riforma radicale della Legge 431/98 che preveda, tra l'altro, il mantenimento di un unico regime contrattato della locazione e l'abolizione del regime libero, anche attraverso incentivi e disincentivi fiscali
- ✓ Risorse certe da destinare all'incremento dell'offerta pubblica di alloggi a canone sociale da ristrutturare o di nuova costruzione
- ✓ Il rifinanziamento con risorse adeguate del Fondo Sostegno Affitti

ALLA REGIONE CHIEDIAMO

- ✓ Risorse certe e straordinarie da destinare a Comuni e Aler per aumentare l'offerta degli alloggi da assegnare a canone sociale, sia attraverso il recupero di quelli esistenti sia attraverso la nuova costruzione
- ✓ Il rifinanziamento con risorse adeguate del Fondo Sostegno Affitti e criteri di accesso al contributo meno restrittivi
- ✓ L'abbandono di qualsiasi piano di vendita o sottrazione di alloggi popolari dalla loro originaria destinazione a canone sociale

AL COMUNE CHIEDIAMO

- ✓ Di garantire l'offerta di un alloggio popolare prima dell'esecuzione dello sfratto e, in ogni caso, in mancanza di disponibilità di alloggio adeguato, garantire, attraverso una procedura certa e trasparente, la collocazione temporanea in albergo con particolare riguardo a quei nuclei familiari con presenza di anziani, invalidi o minori
- ✓ Di rendere più efficace e rapida la procedura di esame delle domande per le famiglie sfrattate ripristinando, tra l'altro, l'Ufficio Sfratti
- ✓ Di costituire l'Ufficio Assegnazioni con il compito di gestire il flusso di offerta di tutti gli alloggi pubblici, o comunque reperiti a fini pubblici, da destinare tempestivamente alla domanda in emergenza
- ✓ L'assegnazione immediata alle famiglie in graduatoria e/o in emergenza di tutti gli alloggi popolari attualmente sfitti e la ristrutturazione in tempi certi di quelli degradati che risultano inagibili o inassegnabili per mancanza di servizi e per metratura insufficiente
- ✓ Il rifinanziamento del Fondo Sostegno Affitti con eventuali integrazioni con maggiori garanzie di accesso rispetto al Bando regionale
- ✓ L'abbandono di qualsiasi piano di vendita o sottrazione di alloggi popolari dalla loro originaria destinazione a canone sociale (come per la Regione)

OLTRE AL PRESIDIO DEL 18 LUGLIO IN PREFETTURA I SINDACATI MILANESI GIÀ DAL PROSSIMO SETTEMBRE ORGANIZZERANNO ALTRE INIZIATIVE RIVOLTE AI DIVERSI SOGGETTI ISTITUZIONALI.