

Emergenza affitti #1. Quali misure in Italia?

La fragilità del settore dell'affitto in Italia e il punto sulle misure ordinarie e straordinarie nell'emergenza Covid-19

Marco Peverini, | 15 aprile 2020

Povertà, affitto ed emergenza Coronavirus in Italia

Il *lockdown* della maggior parte delle attività economiche in molti paesi europei, come noto, sta determinando un grave aumento della difficoltà economica. Un numero crescente di individui e famiglie ha visto ridursi o scomparire le proprie fonti di reddito e, a meno di ampie misure di protezione, si attende un periodo di difficoltà diffusa. Si pone drammaticamente il problema di sostenibilità delle spese per la vita quotidiana e il rischio di un allargamento ulteriore della povertà.

In Italia il fenomeno della povertà è già significativo ben prima dell'emergenza: le famiglie in povertà assoluta in Italia erano nel 2018 il 7,0% del totale (1,8 milioni di famiglie), quelle in povertà relativa poco più di 3 milioni (11,8%), entrambi i dati in crescita rispetto agli anni precedenti[[note](#)]Istat, le statistiche dell'Istat sulla povertà, anno 2018, Statistiche report.[/[note](#)]. In questa condizione, mentre le misure di contrasto al contagio impongono di rimanere in casa, a fronte di vecchie e nuove vulnerabilità economiche proprio il mantenimento dell'abitazione pone gravi problemi alle possibilità economiche di molte famiglie, specialmente per quelle che abitano in affitto, che è un settore già critico. Infatti, secondo Istat, se le famiglie in affitto sul totale italiano sono circa il 18,7% (quasi 5 milioni), quasi la metà delle famiglie povere vive in affitto (46,6%), un settore abitativo dove la povertà è dunque sovra rappresentata. Inoltre, la distribuzione dei redditi rispetto al titolo di godimento in Italia non è uniforme e le fasce basse di reddito tendono a essere molto più inquilini che proprietari (fig. 1): nel quinto di reddito più basso, quasi la metà delle famiglie sono in affitto; nel quinto di reddito più alto, meno del 3%[[note](#)]Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2014, Supplementi al Bollettino Statistico Indagini campionarie, Anno XXV, 2015.[/[note](#)].

Figura 1 - Relazione tra titolo di godimento dell'abitazione di residenza e reddito



Fonte: elaborazione propria su dati Ministero dell'Interno.

Prevedibilmente, gli effetti economici del *lockdown* non potranno che amplificare questo fenomeno ed indebolire ulteriormente le capacità economiche delle famiglie in affitto. Anche se la povertà non esclude i proprietari di casa, è ragionevole aspettarsi che le maggiori difficoltà di sostenibilità delle spese abitative, almeno sul breve e medio termine, si avranno proprio tra gli inquilini. È dunque importante prendere misure adeguate affinché gli effetti della pandemia non sfocino in conseguenze economiche e sociali di lungo periodo, anche e soprattutto in relazione alle spese abitative. A meno di efficaci misure, l'effetto atteso è un'ondata massiva di sfratti e l'aumento della povertà determinata dalla combinazione di erosione o scomparsa dei redditi e spese per la locazione (più eventuali morosità accumulate durante l'emergenza). Pertanto, di seguito si riportano e analizzano gli strumenti di politiche pubbliche ordinariamente presenti per il sostegno agli inquilini e le misure straordinarie prese dal governo italiano per far fronte all'emergenza Covid-19 dal punto di vista dell'affitto.

Il punto sulle misure ordinarie e straordinarie per il sostegno all'affitto e agli inquilini in Italia

Le principali misure per il sostegno e la salvaguardia degli inquilini e del settore dell'affitto sono rappresentati in Italia da due fondi nazionali[*note*] Per i dati sui fondi si fa riferimento anche alle ricerche di Enrico Puccini (Osservatorio casa Roma) e Sarah Gainsforth (cfr il suo articolo su *Valigia blu*, "[Emergenza coronavirus: travolti anche inquilini e proprietari, sempre più in difficoltà chi abita in affitto](#)" del 3 aprile 2020.[*note*], istituiti in momenti diversi e con finalità in parte parallele e differenti e in parte sovrapposte (tanto che nella Legge di bilancio 2018 si è disposta la possibilità del trasferimento di risorse non spese dall'uno all'altro). Il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione*, istituito dalla legge 341/1998, che rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per migliorare le condizioni di locazione di inquilini a basso reddito e in caso di aggravamento delle condizioni socioeconomiche del nucleo. Il fondo ha ricevuto finanziamenti molto differenziati di anno in anno (fig. 3), con una tendenza alla diminuzione e in alcuni anni non è stato finanziato; contava 10 milioni di euro nel 2019 (Decreto MEF 31 dicembre 2018) e conta 60 milioni nel 2020 (Decreto MEF 30 dicembre 2019). Il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli*, istituito dal decreto-legge 102/2013 (fig. 3), che rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per sostenere le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a causa della perdita o consistente riduzione del reddito del nucleo familiare. Il fondo contava 46,1 milioni di euro nel 2019 (Decreto MEF 31 dicembre 2018) e conta 9,5 milioni nel 2020 (Decreto MEF 30 dicembre 2019). Dal 2019 esiste il Reddito di cittadinanza, che include anche un contributo per il pagamento dell'affitto (fino a massimo 280 euro al mese per i nuclei familiari unipersonali), i cui limiti sono [già stati discussi su Welforum.it](#). La Legge di bilancio 2020 ha stanziato risorse per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021, 2022); non è invece ancora chiaro se ci saranno stanziamenti straordinari per il fondo morosità incolpevole 2020. Come si vedrà, però, l'efficacia di questi strumenti è limitata anche in condizioni ordinarie e perciò rischiano di essere a maggior ragione inadeguati in condizioni di emergenza.

Figura 3 - Entità del finanziamento al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (FSL) dal 2001 al 2019 e al Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (Fondo morosità incolpevole) dal 2014 al 2019.