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.