

ATTI PARLAMENTARI
XIII LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. CXXXIX
n. 1

RELAZIONE

SULL'APPLICAZIONE DEL NUOVO REGIME DELLE LOCAZIONI

(AL 31 DICEMBRE 1995)

(articolo 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

**Predisposta dal Ministro di grazia e giustizia
di concerto con il Ministro dei lavori pubblici**

**Presentata dal Ministro di grazia e giustizia
(FLICK)**

Trasmessa alla Presidenza il 19 giugno 1998

PAGINA BIANCA

INDICE

1. Premessa	Pag.	5
2. Quadro normativo generale	»	11
3. Le principali questioni in tema di applicazione della legge n. 392 del 1978	»	25
4. I patti in deroga	»	67
5. Osservatorio sugli sfratti	»	97
6. Procedure per il rilascio degli immobili ad uso abitativo	»	105
7. Struttura della popolazione e fabbisogno abitativo emergente	»	182
8. Destinazione e produzione dello stock abitativo	»	222
9. Profili del mercato della locazione	»	244
10. Titolo di godimento delle abitazioni	»	278
11. Aspetti generali e quadro delle politiche abitative in alcuni paesi europei	»	320
12. Linee evolutive sul tema della locazione	»	332

N.B. - I capitoli 1, 2, 3 e 4 sono stati curati dal Ministero di grazia e giustizia; i testi riportati nei capitoli 5 e 6 sono stati forniti dal Ministero dell'interno; i capitoli 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 sono stati curati dal Ministero dei lavori pubblici.

PAGINA BIANCA



Ministero di Grazia e Giustizia

P R E M E S S A

Nella legge 27 luglio 1978 n. 392 che ha disciplinato la materia delle locazioni degli immobili urbani, meglio nota come legge dell'equo canone, è stata inserita una norma (art. 83) che prevede la presentazione annuale al Parlamento, da parte del Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, di una relazione sull'applicazione del nuovo regime locativo. E ciò al dichiarato fine di consentire al legislatore di valutare tutti gli effetti prodotti dalla nuova normativa e di intervenire tempestivamente per attuare le riforme che si rendono necessarie.

La scadenza suddetta è stata sostanzialmente osservata per le due prime relazioni, che sono state consegnate nelle rispettive date dell'11 maggio 1979 e del 26 luglio 1980. La presentazione della terza relazione è invece avvenuta in ritardo, precisamente in data 27 settembre 1984. La sua stesura è stata infatti preceduta dall'effettuazione di una apposita indagine sull'attuazione del fondo sociale commissionata al CENSIS ed è stata affiancata dalla realizzazione di un osservatorio degli sfratti e dalla predisposizione di un modello di simulazione economica degli effetti della nuova legge sul regime dei canoni. Altri dati di riferimento sono stati ricavati dal censimento ISTAT del 1981 e dalla indagine campionaria sui bilanci delle famiglie italiane condotta

annualmente dal servizio studi della Banca d'Italia.

L'analisi delle ricerche compiute è avvenuta in collaborazione tra i dicasteri interessati (Giustizia e LL.PP.) e quello dell'Interno: quest'ultimo perchè interessato alla materia degli sfratti. Sono stati così meglio evidenziati i punti su cui poteva intervenire il legislatore.

Nella nota introduttiva è stato anche suggerito di fare diventare biennale la relazione in questione e di dare continuità ai fondi destinati alla ricerca sul mercato dell'affitto.

Il Parlamento non ha preso alcuna decisione in esito a quanto sopra evidenziato e suggerito, e comunque non è stata più disposta o finanziata alcuna ricerca in ordine al mercato dell'affitto e in ordine ad altri aspetti specifici meritevoli di essere indagati e approfonditi da parte di organismi specializzati prima di porre mano a una nuova relazione.

Per effetto della situazione di stallo che si è venuta conseguentemente a creare, il Ministero di Grazia e Giustizia non si è più autonomamente attivato per dare seguito al disposto di cui all'art. 83 della legge n.392/78.

Non è stata perciò predisposta alcuna ulteriore relazione in materia, neanche dopo che, con l'entrata in vigore dell'art.11 della legge 8 agosto 1992 n. 359, è stato introdotto nell'ordinamento giuridico il regime dei patti in deroga ed è stata data alle parti private la possibilità di derogare alla legislazione vincolistica delle locazioni degli immobili urbani e di liberalizzare i canoni per i nuovi contratti e per quelli rinnovati.

Si deve però rilevare l'obiettivo difficoltà di una

immediata valutazione degli effetti che l'applicazione dei patti in deroga era destinata a produrre sulle condizioni abitative del paese, in particolare sul fabbisogno immobiliare, nonché sulla dinamica giuridica dei rapporti locativi.

A tal fine mancavano i dati di partenza per la verifica del fenomeno, in quanto l'ISTAT non ha inserito nelle schede dell'ultimo censimento effettuato nel 1991 la voce "affitto ad equo canone" nel quadro di riferimento relativo agli immobili urbani condotti in locazione abitativa e non abitativa. E non era nemmeno possibile ricorrere ad una indagine da effettuare secondo il metodo "a campione". Questa, invero, richiedeva pur sempre l'intervento di istituti specializzati di ricerca o l'utilizzo di fonti già predisposte al riguardo. Quindi richiedeva finanziamenti, che invece non sono stati predisposti, oppure l'accesso a fonti informative, che invece mancavano.

Solo di recente è pervenuta dalla Presidenza della camera dei deputati la richiesta di presentare una relazione aggiornata sull'applicazione della disciplina della locazione degli immobili urbani con riferimento alla legislazione attualmente in vigore.

Sono state perciò avviate le indagini del caso e sono state tenute più riunioni con i rappresentanti degli altri Ministeri (lavori pubblici e interno) che avevano collaborato alla redazione della III relazione del 1984.

Sono stati inoltre acquisiti, con indagini interne, gli elementi occorrenti per fornire al Parlamento i dati conoscitivi relativi al quadro normativo e giurisprudenziale della materia locativa nonché i dati rilevati dall'osservatorio

degli sfratti e quelli riguardanti gli aspetti demografici - estesi agli stranieri -, la consistenza del disagio abitativo, la situazione immobiliari in generale e quella dell'edilizia residenziale in particolare, i canoni, il costo delle abitazioni, i contratti di locazione, il patrimonio abitativo e la distribuzione per famiglie e per tipo di proprietari, gli interventi sugli immobili, i titoli di godimento degli alloggi e il loro evolversi per classi di reddito, la comparazione con altri stati europei.

E' stata quindi redatta la presente relazione che comprende i seguenti punti:

- a) quadro normativo generale della materia delle locazioni degli immobili ed analisi degli aspetti giuridici concernenti le principali questioni in tema di applicazione della legge n.392/78 e di quella sui patti in deroga. Il quadro e le analisi di cui sopra sono stati curati dal Ministero di grazia e giustizia;
- b) osservatorio degli sfratti e del mercato immobiliare, a cura del Ministero dell'interno;
- c) la struttura della popolazione, le condizioni abitative, il patrimonio immobiliare, lo stock abitativo, i profili del mercato delle locazioni, e dei titoli di godimento, il quadro delle politiche abitative in alcuni paesi europei, le nuove linee delle locazioni e i relativi nodi. I relativi capitoli sono stati curati dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Le tabelle, con i dati statistici concernenti i vari aspetti esaminati, sono state aggregate a ciascun capitolo di riferimento, per completezza e per comodità di consultazione.

PAGINA BIANCA

Capitolo 2

QUADRO NORMATIVO GENERALE

PAGINA BIANCA



Ministero di Grazia e Giustizia

QUADRO NORMATIVO GENERALE

Dopo la presentazione dell'ultima relazione del 27 settembre 1984, nella quale era stata già evidenziata la necessità di rivedere quelle parti della legge n. 392/78 che nella loro applicazione non avevano dato buona prova o che avevano provocato limiti, rigidità ed altri inconvenienti nell'ambito della locazione degli immobili urbani, si è venuto formando - tra gli studiosi della materia e tra gli operatori economici del settore - il generale convincimento che la disciplina introdotta con la legge 27 luglio 1978 n. 392, comunemente nota come legge dell'equo canone, si stava rivelando inadeguata a garantire una giusta soluzione dei problemi che con la sua emanazione si intendevano risolvere, sotto l'aspetto giuridico e sotto quello economico-sociale, soprattutto in materia di locazioni abitative. Tanto è vero che si assisteva ad un enorme aumento del contenzioso, con numerosi contrasti interpretativi, e ad un diffuso ricorso a meccanismi elusivi di vario genere, a volte anche mediante la stipulazione di contratti formalmente rispettosi dei precetti normativi di carattere imperativo ma sostanzialmente derogatori degli stessi. E ciò specialmente in ordine alla durata del rapporto locativo e alla determinazione del canone, che costituivano i punti basilari e inderogabili della riforma di cui alla legge n. 392/78 relativamente

agli immobili abitativi e che venivano aggirati con la fittizia indicazione di uso dell'alloggio come "foresteria" o "per esigenze transitorie" o in altro modo, compreso il pagamento in nero. Inoltre stagnavano gli investimenti pubblici e privati destinati alla ristrutturazione e all'incremento del patrimonio edilizio. Mentre la fissazione di un tetto massimo dei canoni per le case di abitazione e la predeterminazione di aggiornamenti annuali in misura inferiore all'aumento del costo della vita, agivano come ulteriori fattori negativi perchè rendevano non remunerative le locazioni abitative e provocavano di conseguenza la sottrazione al mercato di un gran numero di alloggi che i proprietari preferivano lasciare sfitti ovvero destinare ad usi diversi.

A ciò si aggiungeva uno stato di forte tensione nelle aree metropolitane e nelle zone ad alta densità di popolazione. In queste era sempre più difficile reperire alloggi in locazione.

Di conseguenza persistevano e si accentuavano le difficoltà relative all'esecuzione forzata delle condanne al rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pronunciate dall'autorità giudiziaria. Per il che il Governo era già precedentemente intervenuto con decretazione d'urgenza mediante l'emanazione del D.L. 30 gennaio 1979 n. 3, convertito con modificazioni dalla legge 31 marzo 1979 n. 93; del D.L. 15 dicembre 1979 n. 629, convertito con modificazioni dalla legge 15 febbraio 1980 n. 25; e del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito con modificazioni dalla legge 25 marzo 1982 n. 94.

E con tali decreti l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione era stata, salvo eccezioni, sospesa e dilazionata e gli sfratti erano stati graduati - anche se ciò aveva esercitato un forte contraccolpo psicologico sui proprietari

di immobili urbani in condizione di essere locati, che erano divenuti sempre più restii a immettere tali immobili nel mercato locativo -.

Ma il persistere della carenza di disponibilità abitative e la drammaticità dei casi di rilascio coatto delle case di abitazione da parte di conduttori appartenenti alle fasce sociali più deboli e bisognose (quali anziani, ammalati, disoccupati, percettori di redditi minimi) è stato l'elemento determinante che ha condizionato e influenzato la produzione legislativa relativa ai rapporti di locazione nel periodo successivo al 1° semestre del 1984. Infatti, sotto la spinta della necessità e dell'urgenza, è proseguito il ricorso da parte del Governo ai decreti-legge di cui all'art. 77 della Costituzione per fronteggiare l'eccezionalità della situazione.

Sono stati così emanati: il D.L. n. 582/84 e il D.L. n. 795/84, che non sono stati convertiti ma i cui effetti sono stati fatti salvi nei riguardi dei rapporti sorti in base ad essi; il D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985 n. 118; il D.L. 29 ottobre 1986 n. 708, convertito con modificazioni dalla legge 23 dicembre 1986 n. 899; il D.L. 8 febbraio 1988 n. 26 convertito dalla legge 8 aprile 1988 n. 108; e il D.L. 30 dicembre 1988 n. 551, convertito con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989 n. 61. E con tutti i suddetti decreti sono stati sempre sospesi e graduati gli sfratti.

Misure urgenti di dilazione e sospensione dei provvedimenti di rilascio sono state disposte anche per i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione mediante i D.L. 9 dicembre 1986 n. 832 e 25 settembre 1987 n. 393, convertiti - con modificazioni - rispettivamente dalla legge 6 febbraio 1987 n. 15 e 25 novembre 1987 n. 478.

E con ripetuti decreti leggi, l'ultimo dei quali in data 8 agosto 1996 n. 443, sono stati prorogati i termini relativi all'assistenza della forza pubblica determinati dal Prefetto nei procedimenti di rilascio emessi per finita locazione o per morosità, oppure per risoluzione dei relativi contratti per inadempimento contrattuale del conduttore. Tali decreti non sono stati convertiti, ma gli atti e i provvedimenti adottati in base ad essi, così come gli effetti e i rapporti giuridici che ne sono derivati, sono stati fatti salvi con la legge n. 566 del 4 novembre 1996, con la quale il termine di cui all'art. 3, comma 5°, del D.L. 551/88, convertito dalla legge 61/89, è stato ulteriormente prorogato di 42 mesi - a decorrere dal 1° gennaio '94 - per il rilascio di immobili urbani adibiti ad uso abitativo siti nelle zone ad alta tensione abitativa (nonchè nelle zone terremotate della Campania e della Basilicata).

A ciò va aggiunto che con il disegno di legge n. 2482, presentato il 14 ottobre 1996 alla Camera dei deputati dal Ministro dei LL.PP. di concerto con quelli dell'Interno e di Grazia e Giustizia, sono state predisposte nuove norme in materia di rilascio di immobili urbani ad uso abitativo.

Si tratta di un disegno di legge composto di due soli articoli che contiene una ennesima sospensione, sia pure con aumento del canone, dei provvedimenti di rilascio per finita locazione e forti innovazioni riguardanti l'esecuzione degli sfratti, con graduale passaggio al Pretore della competenza prefettizia esercitata tramite le commissioni di cui all'articolo 2 del D.L. n. 708/86 convertito con modificazioni dalla legge n. 899/96 - la cui composizione viene intanto modificata -

e riguardanti la previsione dell'avvio di trattative tra le parti entro il termine di sospensione, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, per la stipulazione di un nuovo contratto di locazione in deroga alla legge vincolistica n. 392 del 1978.

Per quanto riguarda la disciplina organica delle locazioni urbane, occorre invece sottolineare che nel periodo tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, sono stati effettuati dei tentativi per dare un seguito concreto in sede legislativa alla constatazione che occorreva procedere ad una riforma più o meno ampia della materia.

Nelle passate legislature sono stati in effetti predisposti e portati all'esame del Parlamento numerosi disegni di legge, tra cui quello diramato dal Ministro dei Lavori Pubblici Enrico Ferri, che era stato approvato dal Consiglio dei Ministri nella seduta del 9 dicembre 1988, quello di iniziativa dell'altro Ministro dei LL.PP., on. Prandini, del 16 novembre 1989 e altri, presentati nell'anno 1991 al Senato (n. 2606) e alla Camera dei Deputati (n. 5953), diretti a realizzare una modificazione razionale ed equa della normativa che regola il settore locativo. Però nessuno dei predetti disegni è riuscito ad ottenere l'approvazione parlamentare, essendo mancate le condizioni necessarie a superare la forte conflittualità ideologica e pratica suscitata dalla prospettiva di una maggiore liberalizzazione del sistema locativo presente in tutti i progetti di riforma.

L'occasione per potere modificare il meccanismo creato con la legge 392/78 per la determinazione legale della durata minima dei contratti e dell'ammontare del canone massimo della locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, che costituivano i maggiori punti di crisi della materia, si è improvvisamente presentata nel luglio

del 1992 allorché si è reso necessario introdurre per l'anno 1992 una imposta straordinaria immobiliare (I.S.I.) che anticipava una analoga imposta comunale (I.C.I.) istituita con la legge 23.12.92 n. 421 a carico dei proprietari degli immobili urbani. Infatti, per fare fronte ad indifferibili esigenze finanziarie, è stato emanato il D.L. 11 luglio 1992 n. 333, recante misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica, pubblicato ed entrato in vigore nella stessa data. All'art. 11 di tale decreto è stato così testualmente disposto:

"1. Fino alla revisione della disciplina delle locazioni degli immobili urbani, le disposizioni di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernenti l'equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione, non si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto, aventi ad oggetto immobili per i quali, alla predetta data, non sia stata presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori e sempreché, alla data del contratto, sia stata richiesta la certificazione di abitabilità e sia stata presentata domanda per l'accatastamento.

2. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione non compresi fra quelli indicati nel comma 1, nei contratti di locazione stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto il canone può essere convenuto in deroga a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, sempreché l'insieme dei redditi complessivi dei componenti del nucleo familiare del conduttore, risultante all'ultima dichiarazione presentata agli effetti dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, sia superiore a lire 50 milioni".

Quindi con tale normativa è stato liberalizzato il canone locativo, in precedenza contenuto, quanto alla sua entità ed al suo aggiornamento secondo indici ISTAT, entro un massimo fissato in misura legale

(c.d. equo canone). La liberalizzazione ha interessato sia gli immobili di nuova costruzione destinati ad uso di abitazione, in relazione ai quali è stato previsto che, nella stipula dei contratti di locazione che li riguardano, non si applicassero più - pur se fino alla futura revisione dell'intera disciplina - le limitazioni di cui agli artt. 12 e segg. della legge n. 392/78 (comma 1), sia per i nuovi contratti, i cui canoni potevano essere convenuti in deroga alla legislazione vincolistica se tali contratti venivano stipulati o rinnovati con conduttori i cui redditi, cumulati con quelli dei familiari conviventi, superavano il limite di lire 50 milioni (comma 2°).

Nell'intendimento del Governo la suddetta, benché limitata, liberalizzazione dei canoni doveva servire a compensare, in favore dei proprietari immobiliari, gli svantaggi del nuovo onere tributario posto a loro carico nonché a garantire una maggiore potenzialità reddituale dell'edilizia abitativa in modo da convogliare futuri investimenti nel settore.

E questo spiega il perché dell'inserimento del provvedimento in un decreto diretto a introdurre "misure urgenti per il risanamento delle finanze pubbliche".

Senonché, in sede di conversione in legge, solo il primo comma dell'art. 11 è rimasto immutato. Il secondo comma è stato radicalmente riformato e ad esso è stato aggiunto un ulteriore comma indicato come 2-bis.

I nuovi testi dei suddetti commi sono stati inseriti nel corpo dell'art. 11 con il seguente contenuto:

"2. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare

accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978. La disposizione si applica per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinuncia alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 26 e 59 della citata legge n. 392 del 1978. Resta ferma l'applicazione, per i contratti indicati nel presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge 392 del 1978.

2-bis. Nei casi in cui, alla prima scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto per due anni". La riformulazione della norma, in sede di conversione del decreto-legge in questione, è dipesa dal fatto che in Parlamento si è deciso di intervenire in maniera più ampia sulla legislazione vigente nel settore delle locazioni urbane. E ciò al fine di incidere, benché a determinate condizioni, non soltanto sulle disposizioni limitative del canone, favorendone la liberalizzazione, ma anche su tutta la parte normativa. E' stata in tal modo fornita una prima concreta risposta legislativa alle indicazioni più volte date dalla Corte Costituzionale. Questa ha invero ripetutamente espresso riserve di ordine sistematico sulla costituzionalità del regime vincolistico, anche se ha sempre confermato la provvisoria legittimità della relativa disciplina, per ragioni contingenti, in attesa che si provvedesse alla sollecitata revisione organica della materia. Sono stati inoltre creati i presupposti per rivitalizzare il settore delle locazioni favorendo la possibilità di ripresa di un vero e proprio mercato dell'affitto delle case di abitazione.

Perciò è stata data alle parti private la facoltà di stipulare patti in deroga a tutte le disposizioni contenute nella legge speciale sull'equo canone n. 392/78 in occasione del rinnovo o della stipula di contratti locativi relativi agli immobili di vecchia costruzione

(che costituiscono la gran parte del patrimonio edilizio nazionale).

Ma è stato nel contempo disposto che le parti stipulanti debbono essere assistite dalle organizzazioni di categoria, analogamente a quanto previsto dalla legislazione sui patti agrari: art. 45 L. 3 maggio 1982 n. 203. Ed è stato inoltre stabilito che il locatore deve rinunciare a disdettare il contratto alla prima scadenza. Salvo che non ricorra uno dei motivi giustificativi indicati negli artt. 26 e 59 della legge 392/78. E' stata anche prevista, con il comma 2 bis, la proroga biennale dei contratti scadenti dopo la legge di conversione se le parti non concordino sulla determinazione del canone di locazione.

Nonostante l'assoggettamento alle condizioni di cui sopra, l'art. 11 del D.L. 11.7.92 n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992 n. 359, ha comunque segnato una svolta importantissima nella legislazione vincolistica in materia di locazione, perchè ne ha intaccato i principi fondamentali. E ciò benchè non sia stata formalmente abrogata la disciplina imperativa dell'equo canone attuata con la legge 27 luglio 1978 n. 392. Infatti la sfera di applicabilità di quest'ultima è stata solo temporaneamente (fino alla revisione complessiva della disciplina degli immobili urbani) limitata. In particolare la suddetta limitazione ha riguardato esclusivamente il canone (con mantenimento in vigore degli artt. da 12 a 25) nel caso di stipulazione di contratti relativi ad immobili abitativi di nuova costruzione. Tali contratti, in effetti, passano a canone libero e si aggiungono a quelli degli immobili siti in Comuni con meno di 5.000 abitanti ai quali l'equo canone non si applica ai sensi dell'art. 26, comma 2°, della legge 392/78. Invece, qualora vengano stipulati o rinnovati contratti di locazione relativi ad immobili considerati di vecchia costruzione, in ordine ai quali è stata concessa alle parti private la facoltà di derogare alle

norme imperative della legge 392/78, la limitazione in questione opera soltanto in presenza delle condizioni richieste dal medesimo art. 11.

Se mancano tali condizioni, o se comunque la pattuizione in deroga è affetta da nullità, riprendono automaticamente vigore, in via sostitutiva, tutte le disposizioni della legge 392/78.

L'art. 11 presenta tuttavia alcuni punti particolarmente problematici e di difficile lettura giuridica, essendo stato formulato in maniera frettolosa e non sufficientemente meditata. Ma è indubbio che la sua introduzione nell'ordinamento ha rappresentato una precisa scelta di politica del diritto, perché rivolta a ridare spazio all'autonomia contrattuale privata nella materia delle locazioni urbane, ed ha rivelato l'intendimento del legislatore di riformare tutto il settore delle locazioni abitative.

La riforma anzidetta tarda comunque a venire. Cosicché la locazione degli immobili continua ad essere interessata solo da singoli interventi legislativi, generalmente diretti in via principale ad altri obiettivi.

Tra le disposizioni più significative emanate negli ultimi anni si segnalano:

- la legge 12/2/92 n. 179, contenente norme per l'edilizia residenziale pubblica, che ha previsto la concessione di contributi regionali a privati per il recupero e la costruzione di alloggi da locare per un periodo non inferiore a 8 anni e da trasferire successivamente a conduttori in possesso di determinati requisiti;
- la legge 24/12/93 n. 537, con la quale sono stati disposti interventi correttivi della finanza pubblica, che all'art. 9 ha previsto interventi sul patrimonio edilizio pubblico per l'aggiornamento dei canoni locativi, per la tutela di conduttori di modeste condizioni economiche, e per la futura alienazione degli immobili;
- la legge 24/12/93 n. 560 in materia di alienazione degli alloggi

di edilizia residenziale pubblica;

- la legge 23/12/94 n. 724, con misure di razionalizzazione della finanza pubblica, che all'art. 32 ha rivalutato i canoni dei beni patrimoniali dello Stato locati a privati. (artt. 1, 2, 5, 12).

La materia della locazione è stata pure toccata dalle disposizioni processuali contenute nella legge 26.11.90 n. 353 e in quelle successive con cui è stata attuata la riforma del codice di procedura civile. In particolare, in sede di riforma, è stata attribuita al Pretore la competenza per tutte le cause relative a rapporti di locazione urbana (che debbono essere trattate con il rito del lavoro); è stata meglio regolamentata la connessione tra cause assoggettate, in tutte o in parte, a pluralità di riti; ed è stato abrogato l'art. 44 della legge n. 392/78.

Per effetto di quest'ultima disposizione è venuto meno il tentativo obbligatorio di conciliazione precedentemente prescritto, a pena di improcedibilità della domanda, per le controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone locativo. E l'abbandono di tale incombente si giustifica con il fatto che il suddetto tentativo, dopo un iniziale esito positivo nel momento di avvio della legge 392/78, successivamente si è rivelato di scarsa sostanziale utilità. Infatti si è risolto quasi sempre negativamente ed ha quindi costituito una inutile duplicazione del procedimento.

PAGINA BIANCA

Capitolo 3

LE PRINCIPALI QUESTIONI
IN TEMA DI APPLICAZIONE
DELLA LEGGE n. 392/78

PAGINA BIANCA

LE PRINCIPALI QUESTIONI IN TEMA DI APPLICAZIONE DELLA
LEGGE N. 392/78

Il periodo preso in considerazione è quello successivo all'ultima relazione ministeriale presentata al Parlamento nel settembre del 1984.

Il fatto che la legge n.392 del 27 luglio 1978 sia nata sotto la forma di una disciplina unitaria ed organica del regime delle locazioni degli immobili urbani, essendo peraltro destinata - da un lato - a fare cessare il precedente regime vincolistico dei relativi contratti, che era caratterizzato da tutta una serie di interventi settoriali e disorganici tra loro, e - da un altro lato - a realizzare una particolare tutela giuridica del conduttore, che con la locazione in questione soddisfa i propri fondamentali bisogni abitativi e lavorativi, non ha impedito che l'applicazione in concreto delle disposizioni che la riguardano sia stata particolarmente travagliata in tutte le sue parti.

Con riferimento agli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione primaria del conduttore, deve essere preliminarmente evidenziato che la tutela di quest'ultima parte è stata attuata mediante l'emanazione di una serie di disposizioni imperative dirette a realizzare la stabilità del rapporto in favore del medesimo conduttore.

Esse concernono, in via generale, la durata della locazione, che non può essere inferiore a quattro anni anche quando le parti non l'hanno determinata o l'hanno prevista in misura inferiore; la rinnovazione tacita del contratto

in mancanza di formale disdetta; la fissazione de-iure della gravità dell'inadempimento del conduttore in ordine al regolare pagamento del canone e degli accessori e la possibilità di sanatoria della relativa morosità; la successione legale nel rapporto; il mantenimento in vita della locazione in caso di vendita dell'immobile; la predeterminazione di un limite massimo del canone, ricavabile attraverso appositi parametri legali per renderlo "equo", nonché la previsione dei casi e delle modalità per la sua integrazione e per il suo aggiornamento; l'esclusione della predetta disciplina, in tutto o in parte, per alcuni particolari tipi di locazione abitativa espressamente indicati dalla stessa legge. La nuova disciplina del settore è stata quindi realizzata in maniera armonica e coerente rispetto agli obiettivi che con la legge di riforma si intendevano raggiungere. Ciò però non ha evitato l'insorgere di numerosi problemi interpretativi e un consistente afflusso della litigiosità. E non sono mancate le critiche e le proposte di modifica delle relative disposizioni. Molte di queste ultime sono apparse superate per il sopravvenire di nuove esigenze economico-sociali e per il diffondersi di un mercato delle abitazioni sommerso e illegale.

La giurisprudenza, per parte sua, ha dovuto affrontare e risolvere questioni di particolare complessità.

Nell'indicare, in sintesi, le soluzioni adottate nei casi più rilevanti, si sottolinea che si è consolidato l'orientamento secondo il quale l'uso "di abitazione" di un immobile locato si deve configurare solo nei casi in cui il bene costituisca la stabile abitazione del conduttore, e sia perciò destinato a soddisfare le necessità primarie di alloggio di un nucleo familiare o anche di un singolo individuo

che costituisca una unità a sè stante.

Non sono stati però ritenuti soggetti alle disposizioni della legge sull'equo canone i contratti aventi ad oggetto immobili concessi in locazione abitativa dal custode - debitamente autorizzato - di uno stabile pignorato o sottoposto a sequestro giudiziario, oppure dal curatore fallimentare ex art. 101 R.D. n.267/42.

In tali casi, infatti, è stato precisato che la locazione avviene nell'ambito della gestione processuale dell'immobile ed è finalizzata al soddisfacimento delle esigenze pubbliche di amministrazione giudiziaria del bene "in vinculis".

Perciò deve essere contenuta entro i limiti temporali di tale gestione e cessa con il suo esaurirsi nell'ambito della procedura esecutiva o cautelare. E' stato inoltre escluso che possa essere regolata dalla legge sull'equo canone la locazione stipulata da una persona giuridica per immobili utilizzati per alloggio dei propri dipendenti.

E' stato invece ritenuto soggetto alla disciplina della legge n.392/78 (a differenza di quanto avviene per i contratti di albergo e per quelli, a questi ultimi affini, di "residence") il contratto di locazione di un immobile arredato. Ciò in quanto in quest'ultimo caso l'oggetto della prestazione ha per contenuto principale il godimento del bene, ancorchè accompagnato da una prestazione accessoria concernente l'arredo. Se l'immobile è completamente arredato può essere aumentato il canone (art.12). E' pacifico poi che la disposizione sulla durata obbligatoria della locazione abitativa di cui all'art.1 della legge n.392/78 deve essere coordinata con l'art.79 e con l'art.26 della medesima legge. La nullità della pattuizione che con essa contrasti sussiste

perciò solo se viene limitata la durata legale minima del contratto.

In tal caso si inserisce di diritto nel rapporto locativo la regola di cui all'art.1 della legge 392/78, con conseguente determinazione automatica del termine quadriennale, in sostituzione della clausola difforme apposta dalle parti e senza che la nullità della previsione pattizia possa influire sulla validità dell'intero contratto; anche qualora risulti che le parti, od una sola di esse, non lo avrebbero concluso senza la clausola colpita da nullità. Si applica in tal modo alla legge speciale il meccanismo previsto in via generale per i contratti dagli articoli 1339 e 1419, comma 2°, del codice civile.

Quanto alle locazioni escluse dal regime della legge dell'equo canone si sono posti dei problemi in ordine ai presupposti richiesti per la configurabilità delle esigenze transitorie -diverse da quelle di lavoro o di studio - prese in considerazione dall'art.26, comma 1° lett.a), della legge 392. Ciò soprattutto in dipendenza del fatto che, per utilizzare il disposto del suddetto articolo, sono stati artificiosamente costruiti in favore dei locatori schemi di contratti atipici, come i c.d. contratti di alloggio precario, o di seconda casa, o di foresteria, escogitati per eludere le regole della legge. E' stato pertanto puntualizzato - soprattutto dalla giurisprudenza di merito - che la possibilità di stipulare una locazione ad uso abitativo di natura transitoria è prevista come eccezione e in deroga alla regola generale di cui all'art.1 della legge n.392, che è norma di ordine pubblico. Perciò la transitorietà dell'uso dei conduttori o dei terzi occupanti l'immobile deve essere inserita nel contratto con riferimento ai fatti oggettivi che la giustificano in concreto. Secondo

un recente orientamento della Suprema Corte di legittimità (Cass. 5/4/94 n.4001), qualora un contratto di locazione abitativa venga stipulato con la previsione di un uso transitorio da parte del conduttore, spetta a quest'ultimo, nel caso in cui egli assuma la nullità ex art.79 legge 27 luglio 1978 n.392 di tale clausola, per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base alla obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola.

La prova della suddetta circostanza (e quindi della simulazione della relativa clausola contrattuale) soggiace alla regola di cui all'art.1417 cod.civ., e perciò può essere data con ogni mezzo: anche tramite testimonianze e presunzioni.

In ordine alle altre ipotesi elencate dall'art.26 sono insorte numerose questioni che sono state così risolte dalla giurisprudenza.

Per le locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata, è stato ritenuto che l'art.26 lett.c) della legge 27 luglio 1978 n.392 esclude solamente l'applicabilità delle norme contenute nel capo primo del titolo primo mentre non prevede analoga ipotesi di esclusione per le disposizioni di cui al capo secondo, titolo primo, della legge citata.

E' stato poi ulteriormente precisato che gli alloggi ai quali non si applica la disciplina dettata dal capo primo

della menzionata legge, sono solo quelli realizzati sulla base di convenzioni con le quali i comuni, o i consorzi di comuni, concedono a soggetti pubblici o privati per fini edificatori (con diritto di superficie o in proprietà) aree comprese nei piani urbanistici speciali previsti dalla legge n.167 del 1962 ed interamente espropriate dai comuni, ovvero anche aree esterne ai detti piani, determinando non solo le caratteristiche costruttive e tipologiche ed i termini di inizio ed ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici, ma anche i criteri di determinazione e revisione dei canoni di locazione.

Mentre per quanto riguarda le locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il c.d. canone sociale, che rientrano nella previsione della lett.b) dell'art.26 legge 392, essendo disposte dall'I.A.C.P. o Enti affini mediante concessioni di alloggio ed essendo soggette alla disciplina dell'edilizia sovvenzionata, è stato chiarito che le locazioni anzidette non si riferiscono alle abitazioni costruite da enti pubblici con il concorso o con il contributo dello Stato. Queste rimangono assoggettate alla disciplina della legge n. 392/78 e non a quella dell'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035 (anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, che ha assegnato al Cipe un potere meramente regolamentare di determinare i criteri generali per le assegnazioni e la fissazione di canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica).

Quanto alla rinnovazione automatica del contratto, si è consolidato il principio che la rinnovazione tacita

della locazione per mancata o per irregolare disdetta (art.3) integra l'ipotesi di una disciplina legale inderogabile. Perciò è stato affermato che tale disposizione è destinata a sostituirsi ex-lege alla diversa pattuizione eventualmente prevista dalle parti. E' stato altresì aggiunto che la disdetta, che è atto unilaterale recettizio, può essere comunicata anche con forma diversa da quella prescritta dall'art.3 della legge n.392 del 1978, purché inequivocabilmente intesa a rivelare in concreto la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza. E può, quindi, essere contenuta anche in un atto processuale che logicamente e giuridicamente presupponga la volontà di disdettare il contratto o riveli tale volontà. Pertanto, anche l'intimazione di sfratto per finita locazione può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto.

E' stato inoltre riconosciuto che la disdetta, anche se deve essere comunicata mediante lettera raccomandata, può essere validamente effettuata in tale forma da un mandatario, al quale l'incarico della comunicazione sia stato conferito verbalmente dal locatore, atteso che, avuto riguardo alla natura recettizia della disdetta, la detta legge richiede la lettera raccomandata unicamente al fine di assicurare gli scopi dell'atto, cioè la sua cognizione da parte del destinatario e la certezza della tempestiva comunicazione, lasciando immutato il regime della libertà di forma che presiede il vigente ordinamento.

Ed è stato pure chiarito che la clausola - con la quale le parti stabiliscono che alla scadenza fissata in conformità alla vigente normativa le stesse non intendono rinnovare il contratto di locazione, quando è formulata in

modo da far conoscere inequivocabilmente all'inquilino che, alla scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta ai sensi dell'art.3 legge 27 luglio 1978 n.392, è valida e produce l'effetto voluto dalle parti.

In tema di morosità del conduttore non sono sorte contestazioni sull'orientamento che con l'art.5 è stata configurata ex-lege una morosità qualificata, anche se di essa è stata prevista la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.55. Essendo il suddetto art.5 norma speciale, se ne è tratta la conseguenza che esso prevale sulle diverse disposizioni stabilite in via generale dal codice civile e che la valutazione dell'importanza o gravità dell'inadempimento, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa, ai fini della risoluzione del contratto, all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro oggettivo. Lo stesso art.5 prevede poi due condizioni di ritardo che giustificano la risoluzione del contratto: l'una attiene al mancato pagamento del canone, l'altra al mancato pagamento degli oneri accessori. In ordine a questi oneri si è in un primo tempo ritenuto che l'inadempienza che li concerneva era da considerare diversificata rispetto a quella riguardante il canone di locazione stante la loro natura accessoria rispetto a quest'ultimo. Perciò l'esperibilità del procedimento speciale di sfratto per morosità del conduttore, di cui all'art.658 c.p.c., è stato inizialmente limitato al mancato pagamento in termini dei canoni locativi.

In un secondo tempo la Cassazione, a partire dalla prima pronuncia emessa in tal senso in data 4/2/87 n.1066, ha ritenuto utilizzabile il procedimento di convalida di

sfratto anche per il mancato pagamento degli oneri accessori (in particolare delle spese condominiali) in quanto le inadempienze previste dall'articolo in questione come motivo di risoluzione contrattuale sono da ritenere, oltre che alternative, equiparate tra loro.

Però alcuni giudici di merito, in particolare la Pretura di Roma, non si sono adeguati a tale indirizzo ribadendo l'estraneità al canone delle spese in questione.

E' rimasta per lungo tempo controversa la questione circa l'ambito di applicazione dell'art.5. Secondo Cass. 5/7/85 n.4057 il relativo disposto doveva essere limitato alle sole locazioni degli immobili destinati ad abitazione.

Secondo Cass. 23/11/87 n.8605 la norma andava applicata anche alle locazioni per uso diverso. Il contrasto è stato risolto dalle Sezioni Unite con sentenza n.12210/90 con cui è stato affermato che la relativa disciplina riguarda soltanto gli immobili abitativi. Tale indirizzo è poi rimasto immutato nel tempo.

Relativamente alla disciplina della successione nel contratto di locazione, così come prevista all'articolo 6 della legge 392 del 1978, occorre sottolineare la notevole importanza della sentenza additiva della Corte Costituzionale n.404 del 7/4/1988. Con la stessa è stata infatti dichiarata l'incostituzionalità del suddetto art.6 nella parte in cui non è prevista la successione nel contratto in favore del convivente more-uxorio in caso di morte del conduttore, nonché in caso di cessazione della convivenza, qualora vi sia prole, o in caso di separazione di fatto, qualora tra i coniugi separati si sia così stabilito. La suddetta sentenza è espressione del principio di tutela del nucleo familiare, anche se costituito in via di fatto, che costituisce principio generale del nostro

ordinamento giuridico.

Anche in tali casi si verifica comunque una cessione ex-lege del contratto che non modifica la natura del rapporto e la natura del diritto in base al quale il successore dell'originario conduttore detiene la cosa locata. Il detto successore non può pertanto opporsi al diritto del locatore di ottenere il rilascio dell'immobile alla ordinaria scadenza del contratto in corso.

Si discute se la successione nel contratto locativo così come disciplinata dall'art.6 della legge 392/78 (e dall'art.37 che contiene una analoga disposizione per le locazioni non abitative) abbia comportato una implicita abrogazione dell'art.1614 cod.civ.. La giurisprudenza è per l'affermativa, attesa la specialità della disciplina della legge dell'equo canone.

Ciò ha però suscitato dissensi in dottrina, essendosi di contro osservato che, qualora nel caso di morte del conduttore non vi siano persone aventi diritto alla successione speciale, devono rivivere, in via residuale, le norme generali del codice che regolano la trasmissione agli eredi dei rapporti giuridici facenti capo al de cuius.

In tema di oneri accessori la giurisprudenza ha precisato che l'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392 (secondo la quale gli oneri accessori sono posti a carico del conduttore, salvo patto contrario) si applica, con decorrenza dalla entrata in vigore della legge stessa, non solo ai contratti di locazione successivamente stipulati ma anche, in mancanza di una diversa disposizione transitoria, a quelli in corso e rinnovati; con la conseguenza che, anche quando, per l'assenza di specifico accordo tra le parti, gli oneri predetti siano stati in precedenza

corrisposti dal locatore, a questo regime si sostituisce, dall'entrata in vigore della legge sull'equo canone, quello legale a carico del conduttore, a meno che le parti non intendano derogarvi con specifico accordo. Con altre pronunce è stato inoltre chiarito che il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali, posti a carico del conduttore dall'art.9 della legge sull'equo canone, si prescrive nel termine di due anni indicato dall'art.6 della legge 22 dicembre 1973 n.841 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore. Ciò perchè tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili ad uso di abitazione, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art.2948 n.3 cod.civ.-. Si tratta di deroga che risponde ad una esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune ad ogni locazione, e che è, pertanto, applicabile anche agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392, senza che a ciò osti l'art.84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione del sopra citato articolo 6, che trascende il regime vincolistico.

Quanto alla facoltà del conduttore di chiedere l'indicazione delle spese relative ai servizi accessori e dei criteri della loro ripartizione è stato specificato che la disposizione del terzo comma dell'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392 - la quale fa obbligo al conduttore di

pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta-
delimita entro il medesimo periodo il termine massimo entro
il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di
chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri
di ripartizione, nonchè di prendere visione dei documenti
giustificativi. Ne consegue che, non essendovi, in mancanza
di una siffatta istanza del conduttore, alcun onere di
comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi
i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali,
deve ritenersi automaticamente in mora alla stregua del principio
"dies interpellat pro homine" e non può, quindi, sospendere,
ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo
che la richiesta del locatore non era accompagnata
dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione.

La partecipazione del conduttore all'assemblea
dei condomini per i servizi per i quali è obbligato a sostenere
le relative spese, ha fatto sorgere il problema della validità
delle deliberazioni adottate in materia senza il suo preventivo
avviso. Per una parte della giurisprudenza la deliberazione
deve ritenersi invalida nei suoi confronti, con conseguente
sua legittimazione all'impugnativa. Secondo un diverso
orientamento l'invalidità non sussiste perchè, anche nel caso
di cui sopra, tenuto al pagamento nei confronti del condominio
è solo il proprietario-locatore al quale spetta il diritto
di essere avvisato e compete l'obbligo di dare comunicazione
al conduttore della convocazione dell'assemblea condominiale.

Il diritto del conduttore ad avere corrisposti
a fine di ogni anno gli interessi legali sul deposito cauzionale
versato al locatore matura automaticamente anche in difetto
di espressa richiesta del conduttore ed il tasso di applicazione

dal 16.12.90 è quello di cui all'art.26 della legge 353/90 che ha modificato l'art.1284 cod.civ.; e nei sensi di cui sopra è costante l'indirizzo giurisprudenziale.

Gli art. 12 e seguenti costituiscono le strutture portanti del sistema di determinazione legale dell'equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione. Intorno ad essi si è costituito un contenzioso di particolare significato.

Tra le decisioni di maggior rilievo della Corte di Cassazione si segnalano:

- a) la sentenza n.5274 del 13/5/95 con cui è stato deciso che nelle controversie fra il locatore ed il conduttore per la determinazione dell'equo canone, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n.392, il giudice ordinario può discostarsi, ove lo ritenga non conforme alla legge, dall'atto di classamento dell'unità immobiliare operato dalle autorità amministrative e determinare in via incidentale e al limitato fine del computo del canone locativo, nella specifica controversia sottoposta al suo esame, la categoria catastale da attribuire a quelle unità. Del pari, il giudice può, al fine indicato, disapplicare la delibera comunale di perimetrazione in zone del territorio e di individuazione all'interno di esso di edifici e comparti, ai sensi dell'art.18 ult. comma legge n.392/78;
- b) la sentenza n. 840 del 29.1.1988, secondo cui l'equo canone, ai sensi della legge n.392 del 1978, si determina sulla base del costo unitario di produzione, ottenuto moltiplicando il costo base per ciascuno dei sei coefficienti correttivi (indicati genericamente nell'art.15 e specificamente negli artt. da 16 a 21) l'uno dopo l'altro, di tal che ogni fattore sia moltiplicato per il risultato della moltiplicazione precedente. Detto costo unitario, moltiplicato a sua volta per la superficie convenzionale dell'immobile, esprime

il valore locativo del bene, e la misura percentuale del 3,85 di tale valore costituisce l'equo canone annuo nell'ammontare massimo consentito dalla citata legge. (Nella specie, affermando il principio di cui alla massima, la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che, per conteggiare l'equo canone, aveva dapprima addizionato tutti i coefficienti, poi moltiplicato il risultato dell'addizione per il costo base, ed infine diviso il prodotto per sei);

- c) la sentenza n.1330 del 9/2/94 contenente l'affermazione che ai fini della determinazione del canone di locazione di un immobile urbano ad uso abitativo, in cui assume rilievo l'accertamento del costo base fissato dalla legge in base alla data di ultimazione dei lavori, la certificazione comunale di abitabilità e di ultimazione dei lavori, trattandosi di atto pubblico, prova, fino a querela di falso, che i lavori erano ultimati alla data, in esso indicata, dell'eseguito accertamento o, in difetto, alla data della certificazione, ma non riguardo ad epoca precedente; ne consegue che, mentre la prova della ultimazione dei lavori in data successiva a quella certificata è ammissibile solo impugnando di falso la predetta certificazione comunale, la prova della ultimazione dei lavori in data anteriore deve ritenersi consentita con ogni mezzo, senza necessità della querela di falso;
- d) la sentenza n.10540 del 9/12/94 per la quale, in tema di determinazione dell'equo canone, a norma della legge 27 luglio 1978 n.392, il completo restauro o l'integrale ristrutturazione dell'immobile dato in locazione hanno l'effetto di azzerare all'epoca di ultimazione delle opere l'indice di vetustà e non quello di equiparare, per gli effetti di cui all'art.22 della legge n.392/78, l'immobile ristrutturato a quelli ultimati dopo il 31 dicembre 1975, e di incidere, così, sulla stessa determinazione del costo

base, atteso che l'applicazione di questa norma presuppone l'utilizzazione di parametri (quali l'incidenza del contributo di concessione, il costo dell'area e gli oneri di urbanizzazione) che sono esclusivi delle costruzioni nuove;

e) la sentenza n.12397 del 29/11/95 che, in tema di determinazione dell'equo canone ai sensi della l. 27 luglio 1978, n.392, ha precisato che la nozione di "integrale ristrutturazione" o di "completo restauro" dell'unità immobiliare, rilevante ex art.20 l. n.392, cit. per determinare la vetustà dell'immobile stesso, va ricavata dall'art.31 l. 5 agosto 1978, n.457 che, nella definizione degli interventi sugli immobili ha carattere di norma generale, nonché dal disposto dell'ultimo comma dello stesso articolo, per il quale le definizioni in questione prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Pertanto, rientrano nella nozione di "integrale ristrutturazione", distinta dalla manutenzione straordinaria avente finalità solo conservativa, le modificazioni di un immobile che lo rendano diverso da come era prima.

Nella materia è pure intervenuta la Corte Costituzionale, la quale, con sentenza n.236 del 23 giugno 1987, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.13, comma quinto, lett. b) e c), della legge 27 luglio 1978 n.392, nella parte in cui, mediante l'applicazione di coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiore a mq.70,01 o 46 possa essere maggiore del canone previsto per gli immobili compresi nella fascia di superficie superiore. Pertanto il giudice, quando il canone equo degli immobili con superfici inferiori a quelle di cui sopra risulterebbe maggiore, per effetto dei più vantaggiosi coefficienti, di quello dell'immobile con le suddette superfici,

deve ridurre il canone nella misura che risulterebbe se l'immobile avesse una superficie di 70 mq. o di 46 mq.

Notevoli difficoltà ha incontrato la giurisprudenza in ordine alla determinazione della integrazione del canone a seguito di eseguite riparazioni straordinarie e del suo aggiornamento per effetto delle variazioni ISTAT (art.23 e 24 della legge 392 e art.1 della legge 25/7/84 n.377).

Relativamente all'integrazione si ritiene che essa vada calcolata sulla somma effettivamente sborsata e che l'aumento che il locatore potrà chiedere è del 10% sul capitale impiegato attesa la nuova misura degli interessi stabilita con legge 359/90.

Sentenze contrastanti sono state emesse, anche in sede di legittimità, circa l'efficacia temporale del conseguenziale aumento del canone integrato.

In un primo tempo si è ritenuto che l'aumento avvenuto nel corso del rapporto di locazione dovesse durare fino alla scadenza del contratto in pendenza del quale erano state eseguite le riparazioni straordinarie: in pratica alla scadenza del quadriennio di riferimento l'integrazione del canone doveva essere eliminata. Successivamente la Corte di Cassazione ha affermato, con sentenza n.3388 del 23.9.91, che equo canone è anche quello integrato dall'interesse legale sul capitale impiegato, e che perciò il relativo aumento dovesse permanere senza limiti di tempo. A fondamento di tale decisione è stata posta la finalità che il legislatore ha inteso raggiungere con l'emanazione della relativa norma, che era quella di remunerare l'investimento compiuto dal locatore.

In questa ottica, quindi, il canone risultante dall'aumento di cui all'art.23 è da ritenere canone originario.

Perciò i successivi aumenti legali devono essere stabiliti sulla cifra come sopra determinata.

Relativamente all'aggiornamento ISTAT è stato difficile per la giurisprudenza ricavare precisi punti di riferimento. Allo stato si ritiene che le variazioni annuali costituiscono un mezzo legale di rivalutazione astratta e generale del canone; che il potenziale aumento di quest'ultimo prescinde dall'esistenza concreta di un contratto e dalla data della sua stipula; che il locatore può pretendere, mediante richiesta con lettera raccomandata, il relativo importo (pari al 75% della variazione) nell'esercizio di un diritto potestativo; che il riferimento da tenere presente è quello che indica la reale svalutazione accertata dall'Istat; che l'aggiornamento tende a realizzare un canone oggettivo annuale per tutti i contratti, indipendentemente dalle singole date di stipulazione; che il mese in cui va operato l'aggiornamento è quello di luglio, per gli immobili costruiti prima del 31 dicembre 1975, o di dicembre, per gli immobili di nuova costruzione dall'1/1/76; che però il dato base di aggiornamento del canone della prima categoria di immobili è quello del mese di giugno 1978, e si calcola da tale data fino al mese di giugno dell'anno al quale si riferisce l'aggiornamento medesimo; che per gli immobili costruiti dal 1976 in poi l'aggiornamento è pari al 75% della variazione accertata tra il mese di dicembre dell'anno di costruzione e il mese di dicembre dell'anno al quale si riferisce il relativo aggiornamento.

Altri problemi continuano ad essere tuttora aperti nella suddetta materia.

Invece per l'adeguamento del canone abitativo previsto dall'art.25 per la variazione delle superfici

convenzionali o degli altri coefficienti correttivi del costo base non si sono poste questioni particolari che meritino di essere segnalate.

Con riferimento alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è stato definitivamente elaborato il principio che la previsione normativa di cui all'art.27 legge 392/78 si riferisce agli immobili fatti oggetto di un contratto di locazione per essere destinati dal conduttore all'esercizio di qualsiasi attività economica diversa da quella agricola. Infatti la qualifica di un immobile come "urbano" ovvero come "rustico" deve ritenersi dipendente non dalla sua ubicazione bensì dalla natura dell'attività che vi si svolge. Perciò i fondi adibiti all'attività agricola o ad altra ad essa strettamente connessa sono da ritenere rustici, e il loro affitto è disciplinato dalla legislazione sui patti agrari, mentre tutti gli altri immobili - compresi i suoli - nei quali si svolge una attività economica di tipo diverso sono da ritenere urbani, e la loro locazione è regolata dalle disposizioni in esame.

E con riferimento al principio anzidetto è stata risolta in senso affermativo la questione dell'assoggettamento o meno alla disciplina contenuta nel capo II del titolo I della legge 392/78 (e alle relative disposizioni imperative di ordine pubblico circa la durata minima del contratto, la rinnovazione, in sublocazione, la disdetta, l'aggiornamento del canone, l'avviamento commerciale, la prelazione e il riscatto) dei contratti di locazione con cui venivano concesse in godimento dietro corrispettivo, per l'esercizio di una delle attività previste nei numeri 1 e 2 dell'art.27 della citata legge 392, superfici urbane non edificate od aree

cosiddette nude ma dotate di attrezzature infisse provvisoriamente al suolo ma facilmente asportabili e funzionalmente collegate all'attività del conduttore. In tale tipo di locazione sono state quindi fatte rientrare le cessioni di terreni per il parcheggio a pagamento di autovetture, per il deposito di materiali, per l'installazione di un camping, per la collocazione di una cabina per fotografie automatiche o per fotocopie, e per altre analoghe attività.

Particolari problemi sono sorti in ordine ai cosiddetti rapporti di locazione misti (aventi ad oggetto un immobile destinato in parte ad abitazione e in parte ad uso diverso) costituiti con unico contratto e con previsione di un unico canone locativo. Si ritiene che in tal caso si possa dare una disciplina unitaria al rapporto in base al criterio della prevalenza degli elementi costitutivi cui va fatto riferimento per individuare il tipo di negozio da ritenere primario ai fini della regolamentazione dell'intero contratto.

Analoga soluzione è stata adottata per la destinazione di un immobile locato a più usi, ciascuno dei quali comporti una disciplina giuridica diversa.

Quanto al recesso disciplinato dall'ultimo comma dell'art.27 è stato chiarito che il relativo diritto spetta unicamente al conduttore e che i gravi motivi che lo giustificano devono risolversi in fatti estranei alla volontà del medesimo conduttore, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e a quel tempo imprevedibili, che rendono oltremodo gravosa la continuazione della locazione.

E' stata altresì difficoltosa l'individuazione della natura della locazione di un immobile che sia dotato di beni accessori unitariamente considerati ed eventualmente utilizzabili a fini economico-produttivi, sussistendo in

tal caso la possibilità dell'astratta configurazione del rapporto come locazione di immobile munito di pertinenze oppure come affitto di azienda, con inapplicabilità - nel secondo caso - delle norme della legge sull'equo canone.

La questione è stata risolta ritenendo che la cessione in godimento di un locale adibito ad esercizio di una impresa commerciale, integra una locazione di immobile munito di pertinenze ovvero un affitto di azienda, a seconda che oggetto del contratto sia da considerare l'immobile inteso come entità non produttiva, pur se dotato di accessori, ovvero una più vasta ed organica entità, capace di vita economica propria, di cui l'immobile costituisce solo una componente, sia pure principale, legata ad un rapporto di complementarità ed indipendenza con gli altri elementi aziendali, e che il relativo accertamento del giudice di merito, il quale deve avere a base l'effettiva comune intenzione delle parti, da valutare in relazione alla consistenza del bene ceduto in godimento e ad ogni circostanza del caso concreto, non è sindacabile in sede di legittimità se sorretto da congrua motivazione.

Anche in tema di locazione non abitativa sono sorti problemi per la successione nel contratto.

E' prevalso l'orientamento secondo il quale in caso di morte del conduttore di immobile destinato per uno degli usi previsti dall'art.27 della legge sull'equo canone, subentrano nel rapporto, ai sensi dell'art.37 della medesima legge, coloro che per successione o per precedente rapporto (risultante da data certa anteriore all'apertura della successione), hanno diritto di continuare l'attività, senza necessità che questa sia anche direttamente esercitata dall'avente

diritto ovvero da colui che anche in base a legittima aspettativa ne abbia titolo, perchè questo ulteriore requisito, espressamente richiesto dalle precedenti analoghe disposizioni degli artt. 1 comma quarto della legge n.263 del 1950 e 2 bis della legge n.351 del 1974, relativa alle locazioni soggette al regime di proroga, non è stato più indicato dal legislatore nell'art.37 sopra citato.

E' controverso se la successione operi anche in caso di legato e di impresa familiare. La successione inter vivos fra coniugi opera sul presupposto che al coniuge non intestatario spetti la prosecuzione dell'attività nell'esercizio commerciale per accordo con l'altro coniuge o per decisione del giudice. La successione fra professionisti, artigiani o commercianti opera invece esclusivamente in presenza di una clausola contemplata nell'originario contratto ovvero successivamente autorizzata dal locatore.

La giurisprudenza ha dovuto pure individuare le condizioni indispensabili per fare luogo al diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, fondato su uno dei motivi determinati in maniera tassativa dall'art.29 della legge 392 e che debbono essere comunicati in maniera specifica.

A tal fine è stato puntualizzato:

- 1) che a norma del quarto comma dell'art.29 della legge n.392 del 1978 la comunicazione del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, per non incorrere nella sanzione di nullità stabilita dalla detta norma, non può limitarsi a fare generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere, nell'immobile di cui chiede la restituzione, un'attività non meglio specificata rientrante in una delle ipotesi previste nell'art.27 della stessa

legge, ma deve indicare quale attività il locatore (o chi al suo posto) intenda svolgere nel detto immobile, atteso che, in mancanza, oltre a venire frustrate le finalità della disposizione di porre il conduttore in condizione di valutare la serietà e la realizzabilità dell'intenzione indicata, non sarebbe consentita al giudice, in sede contenziosa, la verifica della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto di diniego della rinnovazione e, infine, verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, in caso di richiesta di applicazione delle sanzioni previste dall'art.31 della su ripetuta legge;

- 2) che il locatore di immobili destinati ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt.28 e 29 legge 27 luglio 1978 n.392, ha l'onere di specificare analiticamente, ai sensi del citato art.29 commi quarto e quinto, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo fra quelli tassativamente indicati (nei commi precedenti) sul quale la disdetta è fondata, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà e della pratica realizzabilità dell'intento dichiarato ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile agli usi indicati, non essendo sufficiente l'indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, restando inammissibile un cambiamento successivo ovvero una specificazione del motivo della disdetta nel corso del giudizio. La sanzione di nullità comminata dall'art.29 comma quarto cit. e la natura giuridica di condizione di procedibilità dell'azione, assegnata dalla legge alla

precedente comunicazione, escludono da un lato l'applicabilità nel relativo giudizio degli artt. 183 e 184 cod.proc.civ. nella parte in cui consentono all'attore di modificare la domanda nel corso di esso e, dall'altro, che tali questioni, ove prospettate per la prima volta in appello dal convenuto possano essere considerate eccezioni e come tali ricondotte al regime del divieto dello "ius novorum" di cui all'art.437 comma secondo c.p.c. dovendo il giudice rilevare d'ufficio la nullità della comunicazione (art.421 cod.proc.civ.) e il difetto della condizione di procedibilità dell'azione.

I problemi interpretativi posti, in tema di aggiornamento ISTAT del canone delle locazioni non abitative, dall'iniziale disciplina contenuta nell'art.32 della legge n.392 sono da ritenere superati per effetto della sostituzione e della riformulazione del testo del suddetto articolo avvenuta in maniera chiara e intellegibile con l'art.1 del D.L. 7 febbraio 1985, convertito con modificazioni dalla L. 5 aprile 1985 n.118, con effetto dal 1 gennaio 1985.

Numerose controversie sono sorte in tema di determinazione della indennità di avviamento commerciale spettante al conduttore, tranne che per i casi di esclusione previsti dalla legge, per la cessazione della locazione di un immobile adibito ad attività economico-produttiva.

Si è comunque consolidato l'orientamento che il debito del locatore per l'indennità di avviamento è debito di valuta, e che la mancata corresponsione di tale indennità, eventualmente a mezzo di offerta reale, giustifica la ritenzione de-iure dell'immobile da parte del conduttore ed impedisce sia la scadenza dell'obbligo di riconsegna del bene, sia la mora del conduttore, e sia l'obbligo di risarcimento ex art.1591 cod.civ.. E' stato però riconosciuto in favore del

locatore che ritenga di dover conoscere se è dovuta e in che misura l'indennità anzidetta, il diritto a ottenere una pronuncia preventiva del giudice in tal senso. Infatti l'interesse del locatore ad agire per la determinazione dell'indennità di avviamento alla cessazione del rapporto di locazione di immobili ad uso non abitativo si configura, anteriormente alla richiesta del conduttore, come interesse attuale all'accertamento negativo del credito, al fine di poter proporre l'azione esecutiva di rilascio senza che possa essere opposta l'eccezione di carenza di una condizione di procedibilità.

Per quanto concerne l'attribuzione della indennità in questione è stato precisato che il diritto del conduttore di un immobile non abitativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge, nel concorso dei requisiti di legge, quando cessa "de iure" il rapporto locativo (nella specie, alla data per la quale era stata intimata e convalidata la licenza) con la conseguenza che per il riconoscimento di tale diritto deve aversi riguardo all'attività esercitata dal conduttore in tale momento.

La titolarità al suddetto diritto è stata riconosciuta ai conduttori che esercitano nell'immobile locato attività artigiana. Mentre la Corte Costituzionale ha ritenuto legittima l'esclusione con riguardo agli immobili destinati all'esercizio di attività professionali.

E' stato però precisato che affinché sorga in favore del conduttore il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui agli articoli 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n.392, l'utilizzazione dell'immobile nello svolgimento di attività commerciali che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori,

oltrechè conforme all'uso contrattualmente fissato, deve esser primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare l'immobile, poichè solo in questo modo essa oltre ad essere obiettivamente palesata si da far assurgere l'immobile stesso a punto di richiamo per la generica clientela, è idonea a realizzare quel fattore di avviamento commerciale ritenuto meritevole di tutela dal legislatore.

Il pagamento di tale indennità costituisce condizione di procedibilità dell'azione esecutiva; questa azione non può, pertanto, essere iniziata se il pagamento non sia stato eseguito in maniera pienamente soddisfattiva e comprensiva dell'intero credito del conduttore, nei cui confronti, in caso di mancata accettazione, occorre procedere all'offerta reale, ai sensi dell'art.1209 del codice civile.

Infatti la corresponsione di detta indennità ha lo scopo di tutelare il locatario, attribuendogli, in base ad una precisa scelta di politica economica e sociale, il diritto non solo all'indennità, ma, quale mezzo al fine, anche alla ritenzione del bene (fin quando il credito non gli venga saldato) senza limitazioni di sorta, riguardo al diritto di ritenzione, diverse da quelle desumibili dal contratto.

La tutela del conduttore alla prosecuzione dell'attività economica svolta nell'immobile è stata rafforzata con la previsione della prelazione urbana, disciplinata dall'art.38 della legge 392/78, alla quale sono stati assoggettati tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso. In essi sono quindi ricompresi, oltre alla compravendita, gli altri negozi dispositivi volontari del bene locato, tra cui la permuta e la datio in solutum. E' controverso se vi rientrino la transazione e i negozi misti con donazione. Invece è opinione

comune che non rientrando nella norma in esame gli atti di trasferimento coattivi disposti "ope-judicis" nelle procedure espropriative individuali o concorsuali, nonché le alienazioni di quote societarie.

La giurisprudenza di merito si è divisa sul problema se spetti il diritto di prelazione in caso di vendita sul bene locato unitamente ad altri o dell'intero stabile di cui esso fa parte (si parla in tali casi di vendita in blocco o cumulativa). La Cassazione ha per parte sua ritenuto la non operatività dell'art.38 nel caso di vendita dell'intero stabile o di una parte di esso che rappresenti un bene a sè stante, diverso dalle singole unità immobiliari che lo compongono, sì da costituire un'unica individualità giuridica.

La prelazione è stata inoltre esclusa in caso di costituzione in favore di terzi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione), mentre è stata ammessa nella vendita di quota ideale.

Altri problemi sono sorti in tema di "denuntiatio", ossia della comunicazione che il locatore che intenda trasferire l'immobile deve dare al conduttore mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

La Cassazione ha assunto posizioni non univoche in ordine alla natura giuridica della comunicazione al locatore, che ha qualificato a volte come atto preparatorio del contratto e altre volte come proposta contrattuale. Ha ritenuto comunque valida la comunicazione se fatta per iscritto con atto equipollente alla notifica. Qualora vi siano più conduttori, ha considerato valida la comunicazione e l'accettazione se fatte sia congiuntamente, sia con atti separati. In caso di rinuncia di un locatario ha ammesso l'accrescimento delle

quote degli altri conduttori.

La funzione di garanzia esercitata dall'istituto della prelazione nei confronti del conduttore è stata integrata con la potestà di riscatto concessa - in caso di alienazione trasgressiva del diritto di prelazione - al medesimo conduttore anche nei confronti dei soggetti cui è stato trasferito il bene del locatore inadempiente (art.39 legge equo canone). In ordine a tale istituto non sono mancati i problemi.

La Cassazione, in particolare, è divisa circa gli effetti prodotti dal mancato pagamento del prezzo di riscatto nel termine legale di tre mesi. In alcune pronunce è stato ritenuto che si tratta di un semplice inadempimento - sanabile - di una obbligazione nascente "ex lege". In altre è stato ritenuto che l'inadempienza comporta la decadenza del conduttore dalla prelazione.

Per quanto riguarda le disposizioni processuali contenute nel capo III del titolo I della legge 392/78 (art. 44 e segg.) occorre evidenziare che gran parte di esse sono state abrogate. In particolare all'abrogazione degli artt. 43,44,45 (commi 1,3,4,5) e di quelli da 46 a 53 ha provveduto, con decorrenza dal 30/4/95, l'art.89 della Legge 26.11.90 n.353. Il secondo comma dell'art.45 era stato in precedenza abrogato con decorrenza dal 29/11/84.

In ogni caso alle controversie in materia di locazione deve applicarsi il rito speciale previsto per le cause in materia di lavoro ai sensi dell'art.447 bis c.p.c.. Però secondo il più recente orientamento della Corte di Cassazione (sentenza n. 1438 del 23 febbraio 1996) l'esecuzione provvisoria delle sentenze di primo grado contenenti la condanna al rilascio dell'immobile locato può essere concessa dal giudice solo

su istanza di parte, non potendosi applicare a tale fattispecie le disposizioni di cui all'art. 431 del codice di procedura civile in tema di provvisoria esecutività ex lege delle sentenze che pronunciano condanna a favore del lavoratore per crediti derivanti da controversie individuali di lavoro. La Corte Suprema di legittimità ha infatti affermato che è impossibile individuare a priori nel locatore o nel conduttore la parte economicamente più debole, in favore della quale opera la provvisoria esecuzione ex lege come previsto per le controversie individuali di lavoro. E proprio da tale affermazione ha fatto discendere un duplice ordine di conseguenze: in primo luogo, che la provvisoria esecuzione delle sentenze di primo grado in materia di locazione che dispongono condanna al rilascio dell'immobile locato può essere concessa dal giudice di primo grado soltanto su istanza di parte; inoltre, che l'applicabilità dell'art. 431 c.p.c. alla materia è limitata alla disposizione, contenuta nel suo terzo comma, che regola la sospensione dell'esecuzione.

Gli artt. 55 e 56 della legge n. 392, rimasti in vita, contengono disposizioni fondamentali per la tutela dei conduttori più deboli economicamente. A costoro può venire concessa la possibilità di sanare, prima nel giudizio o nel corso di esso, la morosità in cui versano e può essere accordata una consistente dilazione per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio.

Si tratta di norme che non hanno trovato soluzioni interpretative uniformi e costanti nel tempo.

Inizialmente la disciplina disposta in materia dall'art. 55 è stata ritenuta applicabile a tutti i contratti

di locazione stipulati in regime di equo canone. Ed una affermazione incidentale in tal senso si rinviene anche nella ordinanza n.6/85 della Corte Costituzionale. Con sentenza n.2496 del 28/2/92 la Cassazione ha cambiato indirizzo ed ha affermato che la possibilità accordata al conduttore di sanare la morosità mediante pagamento dei canoni scaduti in sede giudiziale si applica per le locazioni non abitative solo e limitatamente ai contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 392/78. Tale orientamento non è stato però confermato, perchè contraddetto dalle sentenze n.659/93 e 7002/93 con cui è stata ammessa in maniera incondizionata la sanatoria giudiziale della morosità relativa ai contratti di locazione stipulati per usi diversi dall'abitazione. E anche la Corte Costituzionale non ha operato distinzioni nel momento in cui, con sentenza n.2 del 22/1/92, ha espressamente dichiarato legittimo l'art.55 in questione nella parte in cui consente al debitore moroso cui sia stato intimato lo sfratto di poter sanare la morosità.

Difficoltosa è stata inoltre l'interpretazione dell'art.56 in ordine alle modalità di rilascio dell'immobile locato.

In linea di massima si concorda sul fatto che la suddetta norma si riferisce ad ogni tipo di provvedimento del giudice, e quindi anche alla Ordinanza di convalida di licenza o di sfratto. La disposizione circa la fissazione della data dell'esecuzione per rilascio entro un termine decorrente dalla data del provvedimento, è stata invece variamente intesa ed applicata in pratica. E' stato ritenuto che tale fissazione possa avvenire o essere modificata anche in sede

di esecuzione e che l'intimazione del precetto e le formalità preliminari all'esecuzione dello sfratto possano essere eseguite anche prima della scadenza del termine fissato dal giudice per l'esecuzione.

La legge sull'equo canone ha previsto una dettagliata disciplina transitoria sia per i contratti di locazione abitativa che per quelli relativi ad immobili destinati ad usi diversi in corso (de-jure e non di mero fatto) dalla data del 30/7/78, soggetti o non soggetti a proroga.

Moltissime sono le controversie e le questioni insorte con riferimento alla disciplina anzidetta.

Tra quelle di maggior rilievo affrontate e decise dalla giurisprudenza di legittimità merita di essere segnalata la questione relativa all'assoggettamento o meno a proroga dei contratti scadenti convenzionalmente dopo l'ultima proroga del 31/7/78.

La Cassazione si è pronunciata negativamente al riguardo perchè non è concettualmente configurabile una proroga per contratti destinati a durare per forza propria oltre il termine dell'ultima proroga legale.

Tra i contratti soggetti a proroga la giurisprudenza ha ritenuto che si debbano ricomprendere anche quelli relativi alle locazioni alberghiere. Al venir meno del periodo transitorio, la scadenza dei contratti prorogati è stata ritenuta automatica dalla Corte di Cassazione.

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo ed in corso alla data di entrata in vigore della legge n.392 del 1978, l'art.69 della legge 392 ha previsto in favore dei conduttori il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e il diritto

all'indennità di avviamento commerciale: quest'ultima in mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio per i motivi presi in considerazione dal legislatore.

Si è trattato però di un testo soggetto a vicende particolarmente travagliate, perchè ripetutamente colpito da dichiarazioni di incostituzionalità e più volte novellato e riformulato.

Più agevole è stata invece l'interpretazione delle disposizioni contenute nell'art.71 relativamente alla disciplina dei contratti in corso all'entrata in vigore della legge 392/78 non soggetti a proroga.

Con le disposizioni finali è stata sancita la nullità dei patti in deroga alla durata legale minima dei contratti di locazione e di quelli rivolti ad attribuire al locatore un canone maggiore del previsto o altri vantaggi contra-legem (art.79) ed è stata prevista un'ipotesi del comportamento del conduttore che adibisca unilateralmente l'immobile locato ad un uso diverso dal pattuito (art.80).

Sotto il primo aspetto la nullità delle relative clausole è stata ritenuta non estensibile all'intero contratto, per essere le clausole nulle sostituibili de-jure con quelle predisposte nella legge 392. E' controverso però se la determinazione di un canone diverso da quello legale avvenuto per errore scusabile sia affetta da nullità ovvero da annullabilità.

Sotto il secondo aspetto, la giurisprudenza ha chiarito che la risoluzione del contratto per uso dell'immobile diverso dal pattuito opera esclusivamente nel caso che il

mutamento di destinazione comporti il mutamento del regime giuridico del rapporto di locazione. Inoltre il non uso dell'immobile da parte del conduttore non è stato ritenuto valido motivo di risoluzione legale del rapporto. Può essere tuttavia valutato come criterio indicativo di un inadempimento contrattuale.

Tabelle dei dati aggregati al Capitolo 3

Controversie in materia di locazioni

Riepilogo Nazionale per immobili adibiti:

- ad uso abitativo
- ad uso non abitativo

Anni:

1993
1994
1995

PAGINA BIANCA

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1993 pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (art. 12, 24, 25)	11681	7135	4483	12526
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 50)	14024	24168	18972	14088
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 58 e 65)	23619	40768	34928	25137
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 50)	1056	404	217	1171
5) Altre controversie relative ad im- mobili urbani adibiti ad uso di abi- tazione	4965	5478	3211	4926

Gli articoli si riferiscono alla legge
27.7.1978, n. 392

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE
Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1994			
	pendenti all'inizio dell'anno	supervenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (art. 12, 24, 25)	14142	6853	4098	12362
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 56)	16062	27830	23485	12431
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 56 e 65)	27165	41731	38554	23385
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 59)	1230	871	573	1079
5) Altre controversie relative ad immobili urbani adibiti ad uso di abitazione	4926	4980	3142	4860

Gli articoli si riferiscono alla legge

27.7.1978, n. 392

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1995			
	pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti sino al 31 agosto	definiti sino al 31 agosto per accoglimento	pendenti al 31 agosto
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (art. 12, 24, 25)	12362	4874	3615	12417
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 58)	12431	17572	11644	15889
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 58 e 65)	23385	25660	18645	27769
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 59)	1079	528	320	1204
5) Altre controversie relative ad immobili urbani adibiti ad uso di abitazione	4860	2996	1511	6243

gli articoli si riferiscono alla legge

17.7.1978, n. 392

Disciplina delle locuzioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili adibiti ad uso non abitativo

Natura delle controversie	1993				
	pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno	
Rilascio per finita locazione (artt. 27, 67, 71)	4974	6633	5118	4889	
Rilascio per diniego di rinnovazione (artt. 28, 30 e 73)	1448	1311	1079	1379	
Indennità per la perdita dell'ovviamento (art. 34)	4227	1748	2305	3131	
Determinazione e aggiornamento del canone (artt. 32, 68, 71)	1263	885	1013	1012	
Rilascio per inadempimento del conduttore (art. 56)	6478	15895	11983	6632	
Altre controversie relative ad immobili urbani adibiti ad uso non abitativo	810	845	453	1008	

I articoli si riferiscono alla legge n. 7.1070, n. 302

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili adibiti ad uso non abitativo

Natura delle controversie	1984			
	pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
Rilascio per finita locazione (artt. 27, 67, 71)	4889	6198	4888	5198
Rilascio per diniego di rinnovazione (artt. 28, 30, e 73)	1379	1188	1254	1107
Indennità per la perdita dell'avvimento (art. 34)	3131	947	2401	1129
Determinazione e aggiornamento del canone (artt. 32, 68, 71)	1012	936	779	1127
Rilascio per inadempimento del conduttore (art. 58)	6632	15041	11894	6292
Altre controversie relative ad immobili urbani adibiti ad uso non abitativo	1008	887	635	1008

Il articolo al riferiscono alla legge

7.7.1978, n. 302

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili edibili ad uso non abitativo

Natura delle controversie	1995			
	pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti sino al 31 agosto	definiti sino al 31 agosto per accoglimento	pendenti al 31 agosto
Rilascio per finita locazione (artt. 27, 67, 71)	5198	3355	2279	5389
Rilascio per diniego di rinnovazione (artt. 29, 30 e 73)	1107	610	457	811
Indennità per la perdita dell'avviamento (art. 34)	1129	978	612	1192
Determinazione e aggiornamento del canone (artt. 32, 68, 71)	1127	952	738	1137
Rilascio per inadempimento del conduttore (art. 56)	6292	9580	5664	7782
Altre controversie relative ad immobili urbani edibili ad uso non abitativo	1008	555	329	1100

I articoli al riferiscono alla legge

7.1078, n. 302

Capitolo 4

I PATTI IN DEROGA

PAGINA BIANCA

: -I PATTI IN DEROGA

L'art. 11 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333 ha rappresentato la prima seria riforma della normativa sulla locazione degli immobili urbani intervenuta dopo la disciplina organica predisposta con la legge 27.7.1978 n. 392, nota come legge dell'equo canone.

Si è trattato di una riforma parziale, anticipatrice della preannunciata revisione integrale della materia, determinata dalla necessità di assicurare una più adeguata possibilità reddituale alla proprietà immobiliare gravata dai pesi fiscali.

Con le disposizioni del suddetto articolo si è però inteso attuare in pratica una iniziale forma di liberalizzazione dei contratti di locazione.

Questa, nel testo originario predisposto dal Governo, è stata limitata alla determinazione del prezzo (canone) di godimento degli immobili urbani destinati ad uso abitativo. E si è consentito che, nei contratti stipulati successivamente al 12 luglio 1992, le parti, nell'esercizio di una riacquistata autonomia contrattuale sul punto, potessero liberamente negoziare e quantificare il canone locativo in deroga alla determinazione della misura legale in precedenza imposta dalla legge 392/78 con normativa di carattere imperativo e inderogabile. Per

i contratti relativi agli immobili per i quali la ultimazione dei lavori non era stata dichiarata fino all'11.7.1992, occorre che alla data del contratto fosse stata presentata la domanda di accatastamento e fosse stata chiesta la certificazione di abitabilità (comma 1°).

Per gli altri contratti, la deroga poteva operare soltanto se il reddito annuo complessivo del nucleo familiare del conduttore fosse superiore a cinquanta milioni di lire (comma 2°).

Come si è già accennato in precedenza il comma primo è rimasto invariato in sede di conversione del suddetto decreto legge. Il comma 2° è stato invece interamente sostituito e riformulato. Nel nuovo testo di tale comma è stato disposto in buona sostanza che, nei futuri contratti di locazione relativi agli immobili diversi da quelli di cui al capo 1°), le parti potessero convenire - con alcune limitazioni e ferma restando l'applicazione degli artt. 24 e 30 della legge 392/78 - determinati accordi derogatori alle disposizioni della legge sull'equo canone purché assistite dalle maggiori organizzazioni di categoria. E' stato anche inserito un altro comma (2 bis) per stabilire la proroga biennale del contratto qualora le parti, alla prima scadenza, non concordino sulla determinazione del canone.

Le nuove disposizioni hanno suscitato grande interesse, e sono state definite "una rivoluzione copernicana". Ciò in quanto, in un settore di primaria e complessa rilevanza economica e sociale, qual'è quello degli immobili urbani, al centro del rapporto sono state poste, sia pure a determinate condizioni, non più le disposizioni imperative della legge

bensi le autonome determinazioni delle parti private.

Ma è emerso immediatamente che tali disposizioni, specialmente quelle contenute nei commi 2 e 2 bis che presentano oscurità e difficoltà di comprensione letterale e tecnica del testo, avrebbero creato agli operatori del diritto e ai destinatari delle norme notevolissime difficoltà interpretative.

E così è stato.

Le principali questioni che sono immediatamente insorte possono essere così individuate.

Quanto alla soppressione dell'equo canone, ossia del canone vincolistico e della sua determinazione fino alla misura massima legale, disposta nel 1° comma dell'art. 11, è sorto il problema se la stessa dovesse riferirsi unicamente ai contratti riguardanti gli immobili di nuova costruzione oppure potesse ricomprendere anche i nuovi contratti relativi ad immobili preesistenti fatti oggetto di rilevante intervento di recupero o di ristrutturazione integrale.

E' prevalsa quest'ultima interpretazione, tenuto conto dell'assimilabilità sul piano tecnico-strutturale dei secondi immobili ai primi, in quanto anche gli interventi su di essi attuati vengono disposti per realizzare entità immobiliari qualitativamente o ontologicamente diverse rispetto

a quelle preesistenti, nonchè tenuto conto delle intenzioni di incentivazione degli investimenti nell'attività edilizia e di correzione della redditività degli immobili urbani in favore dei proprietari per motivi fiscali che, per come emerge dai lavori parlamentari, hanno animato l'intervento legislativo e ne hanno costituito la effettiva "ratio legis".

Quanto alle disposizioni del comma 2° si è posto innanzitutto il problema se gli accordi in deroga alle norme della legge n. 392/78 potessero essere riferiti, nei nuovi contratti relativi agli immobili facenti parte del preesistente patrimonio edilizio, per non essere né di nuova costruzione né di recente recupero o ristrutturazione, anche alle locazioni per uso diverso dall'abitazione ed anche ad aspetti del rapporto locativo diversi dal canone: in particolare alla durata minima quadriennale, al rinnovo obbligatorio alla prima scadenza, all'indennità di avviamento, al diritto di prelazione e di riscatto.

Le organizzazioni di categoria hanno instaurato la prassi di prestare la loro assistenza in via estensiva, comprendendovi pure le locazioni non abitative e tutti gli aspetti del contratto, ed hanno predisposto schemi di accordi in deroga contenenti tutti gli elementi anzidetti. E con ciò si sono fatte portatrici di un'aspettativa sociale in tal senso.

La dottrina e la giurisprudenza si sono invece nettamente divise sul punto, fornendo risposte e decisioni opposte e contrastanti.

E chi ritiene applicabile il secondo comma dell'art.

11 alle locazioni non abitative, in genere tende a riconoscere al comma anzidetto l'effetto di attribuire altresì all'autonomia (assistita) delle parti il potere di determinare convenzionalmente aspetti del rapporto rientranti in norme diverse dagli articoli da 12 a 25 della disciplina della legge sull'equo canone. Viceversa chi limita i patti in deroga previsto dal comma in questione alle sole locazioni ad uso abitativo, di solito ritiene che la deroga sia da considerare limitata alla sola determinazione del canone.

La formulazione della norma in sede di conversione, imprecisa nelle espressioni e priva di coordinamento con il disposto del comma 1° e con le disposizioni generali della legge sull'equo canone, spiega e giustifica le difficoltà e le difformità interpretative. In particolare, il problema che riguarda il tipo di contratto di locazione in cui le deroghe sono consentite sorge per effetto della circostanza che, nel testo definitivo approvato con la legge di conversione, dal primo periodo del secondo comma è scomparso il riferimento che nel decreto era stato fatto agli "immobili adibiti ad uso di abitazione" e che l'unica espressione rimasta a definizione dell'ambito di applicazione è quella che cita "i contratti non compresi tra quelli indicati nel comma 1°". A ciò va aggiunta la constatazione che, nella seconda parte del comma, il riferimento ai contratti ad uso abitativo è fatto "limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza", che può intendersi come espressione limitatrice di portata più generale.

Da qui la possibilità di una interpretazione dell'estensione degli "accordi in deroga", non limitati ai

contratti per gli immobili adibiti ad uso di abitazione ma riferiti anche a quelli per uso diverso.

Mentre il problema che riguarda l'ambito delle disposizioni derogabili è legato all'espressione del testo definitivo, in cui si parla di accordi in deroga "alle disposizioni della citata legge n. 392 del 1978" laddove nella corrispondente parte del decreto era detto "in deroga a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n. 329". E la legge di conversione, che non ripete la formulazione del decreto, può essere interpretata, sulla base del testo letterale, tenuto conto della variazione da essa apportata, anche nel senso che la "deroga" possa riguardare qualunque disposizione della legge speciale.

L'operatività dei patti in deroga per tutte le locazioni viene di solito basata sulle seguenti argomentazioni:

La voluta soppressione di ogni riferimento ai contratti ad uso di abitazione induce a ritenere, sulla base di un testuale dato normativo, che la definitiva volontà del legislatore, in sede di conversione in legge del decreto-legge, fa estendere anche agli usi non abitativi l'originaria area di applicazione della normativa.

Inoltre la seconda parte del comma in esame prevede che gli accordi in deroga si applicano "per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza...". E ciò dovrebbe implicare:

- a) che i "patti in deroga" si applicano, in linea generale, a tutti i tipi di contratto, abitativi e non abitativi;
- b) che allo scopo di limitare la più generale facoltà di deroga prevista nella prima parte del comma per entrambe le tipologie locative, per gli usi abitativi occorre che il locatore rinunci alla facoltà di disdetta alla prima scadenza.

Viene poi considerato:

- 1) che mentre il primo comma dell'art. 11 prevede la deroga alle disposizioni degli articoli da 12 a 15 della L. 392/78 (disciplina del canone legale) il secondo comma prevede che gli accordi possano derogare a tutta la disciplina della legge 392/78. La disposizione sarebbe incomprensibile se riferita ai soli contratti abitativi mentre acquista concreto significato se riferita anche alle norme di cui agli artt. 27 e ss. L. 392/78, che disciplinano i contratti di locazione per gli immobili adibiti ad uso non abitativo.

Anche in questo caso il dato letterale appare coniugarsi con quello logico-sistematico ("le parti ... possono stipulare accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978"); se si fosse voluto riferire alle sole stesse norme indicate nel primo comma la formula adottata avrebbe dovuto essere quella, ben diversa: "in deroga alle citate norme della L. 392 del 1978";

- 2) che il richiamo, nell'ultima parte del comma 2 in esame, alla persistente validità dell'art. 24 L. 392/78 (norma

relativa all'aggiornamento del canone nelle locazioni abitative) non è sufficiente a suffragare la tesi che la norma si applichi solo per gli usi abitativi in quanto viene contestualmente richiamata anche la persistente validità dell'art. 30 L. 392/78 (norma processuale concernente esclusivamente gli usi non abitativi) e quindi anche in tale caso si ha in realtà una conferma che la norma è indirizzata sia alla locazione abitativa che "commerciale".

Sulla base delle considerazioni che precedono è stato quindi ritenuto che il regime degli accordi in deroga alla L. 392/78 previsto dall'art. 11 L. 359/92 riguardi anche i contratti di locazione relativi ad immobili adibiti ad uso diverso di locazione e che pertanto, nel rispetto della forma della "autonomia assistita", anche per tali contratti le parti possono derogare a tutta una serie di norme imperative prevista dalla L. 392/78 (durata legale del canone, obbligo di rinnovazione, indennità di avviamento commerciale, diritto di prelazione ecc.) che prima offriva in realtà, quale unico spazio di libertà alle parti, quello concernente la determinazione del canone iniziale.

Per rafforzare il suddetto convincimento è stato anche aggiunto che, se il senso profondo delle innovazioni normative in esame è quello di prendere atto del fallimento della legislazione vincolistica nel settore delle locazioni e di ridare spazi di libertà, seppure con doverosa cautela (necessità dell'assistenza e del consenso delle organizzazioni sindacali di categoria) all'autonomia delle parti, e quindi al mercato, non si vede perchè tale libertà (che in termini giuridici si chiama: autonomia contrattuale) debba valere solo per le locazioni

abitative (ove il conduttore è solitamente inquadrato nella figura del "contraente debole" da proteggere) e non anche per quelle commerciali (ove l'imprenditore commerciale non può essere qualificato tout court come "contraente debole").

E in tali sensi si è espresso il Pretore di Piacenza con sentenza 13.7.93 (in Archivio Locazione 1993, 556).

L'esclusione della normativa sui patti in deroga per i contratti di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione viene di contro ~~ricavata~~ attraverso una penetrante e approfondita analisi logico-giuridica della formulazione letterale della parte iniziale del 2° comma dell'art. 11 in questione.

Sulla base della stessa si è rilevato che in questa parte del comma in questione, dopo che nel precedente primo comma è stata esclusa - per i nuovi contratti e a determinate condizioni - l'applicazione delle disposizioni della legge 392/78 concernenti l'equo canone degli immobili abitativi, e dopo che, in sede di conversione, è scomparso il riferimento, che nel testo originario del decreto legge istitutivo dei patti in deroga era stato fatto anche nel comma successivo agli immobili adibiti ad uso di abitazione, pur essendo tale riferimento essenziale ai fini della nuova disciplina, giacché con essa la tassazione degli immobili destinati alle locazioni abitative, agli effetti delle nuove imposte ISI e ICI, è stata calcolata sulle rendite degli estimi catastali e non più sul reddito percepito dai proprietari obbligati al rispetto dell'equo canone, è rimasta l'espressione che recita "I contratti non previsti tra quelli indicati nel comma 1°...".

Si è preso poi atto che da tale espressione, che nel contesto del comma, è stata seguita, nella parte centrale, da una applicazione limitativa riferita ai contratti abitativi e, nella parte finale, dal mantenimento fermo dell'applicazione "per i contratti indicati nel presente comma" degli articoli 24 e 30 della legge 392, è stata da alcuni interpreti ricavata la conseguenza che la sopraindicata espressione letterale della parte prima del comma 2° dell'art. 11, così come contenuto nella legge di conversione, sarebbe da ritenere idonea a ricomprendervi, agli effetti dei patti in deroga, "tutte e indistintamente le fattispecie non comprese nella previsione del comma primo, che riguarda solo la categoria delle locazioni abitative" e la conseguenza che con tale espressione sarebbe stata dettata una "norma grimaldello" per consentire la stipulazione di contratti di locazione di qualunque genere e con qualsiasi contenuto in deroga alle norme, anche a quelle inderogabili, della Legge 392/78 ove ciò corrisponda alle esigenze delle parti e venga ritenuto ammissibile dalle organizzazioni di categoria nell'ambito della loro assistenza.

Ma si è ritenuto che tale interpretazione non è convincente.

E tanto è stato motivato innanzitutto con la considerazione che appare insostenibile l'assunto che ad una semplice espressione letterale possa ricollegarsi, in funzione di norma grimaldello, sia l'abrogazione del precedente sistema giuridico dettato per una intera categoria di immobili, qual'è quella degli immobili adibiti ad uso non abitativo, e sia l'eliminazione delle garanzie previste dalla legge 392 per ragioni giuspubblicistiche con una normativa inderogabile non fatta oggetto, tranne che per il canone, di alcun mutamento espresso dalla volontà legislativa. E ciò in special modo quando l'interpretazione formale che si vuole ricavare da

tale espressione contrasta radicalmente con l'intenzione del legislatore e con le ragioni di ordine logico e sistematico che militano in favore di una interpretazione di segno diverso.

Invero, sotto il profilo della ratio, deve evidenziarsi che l'art. 11, in cui è contenuta l'espressione in questione, inserita in un secondo tempo, è stato predisposto per consentire ai proprietari degli immobili dati in locazione per uso di abitazione di ricavare un corrispettivo che fosse più adeguato rispetto all'equo canone imposto per legge, atteso il superamento di fatto di quest'ultimo in numerosissimi casi con il consenso dei conduttori o con l'uso di figure locative improprie (foresterie, locazioni transitorie, ecc.) o fittizie, nonché che fosse meglio corrispondente all'introduzione di nuovi oneri tributari, atteso che nel contesto di questi ultimi l'articolo suddetto veniva immesso. Non si comprenderebbero perciò le ragioni per cui si dovrebbero tenere estesa la liberazione dal vincolo dell'equo canone anche alle locazioni commerciali per le quali la legge previgente, n. 392/78, lasciava alle parti piena autonomia in ordine alla determinazione dei canoni locativi. Inoltre la possibilità di stipulare patti in deroga è stata sempre limitata, nei lavori preparatori, agli immobili abitativi. Ciò al dichiarato fine "di aprire il mercato della casa di affitto" (così si è espresso il rappresentante del governo in Commissione) e di "intervenire nella disciplina degli alloggi" (così il relatore di maggioranza alla Camera dei deputati); il che lasciava salva la differenza con quanto avveniva per le locazioni non abitative, nelle quali già vigeva piena libertà per le parti in ordine alla determinazione iniziale

del canone.

E, per finire, anche dopo la sostituzione del secondo comma, avvenuta in maniera occasionale al momento della conversione in legge, la funzione dell'art. 11 è pur sempre quella di consentire la deroga del canone alla disciplina vincolistica della legge n.392/78 per i contratti nuovi o rinnovati; deroga che nel D.L. n.333/92 era legata al reddito del conduttore e che invece, in sede di conversione, è stata sganciata da tale reddito e, per essere attuata, richiede ora l'assistenza delle organizzazioni di categoria, e, applicandosi per i contratti ad uso abitativo, richiede altresì, come condizione minima, la rinuncia del locatore ad opporsi alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza, salvo eccezioni. Alle considerazioni sopra esposte deve aggiungersi che anche sotto il profilo letterale sussistono validi argomenti per negare un significato assoluto all'espressione in questione, e che si può dare alla stessa una interpretazione restrittiva nell'ambito del comma e dell'articolo in cui è inserita. L'assolutezza di significato va ad essa negata perchè trattasi in tutta evidenza di espressione mal formulata ed immessa in un comma completamente ma frettolosamente rielaborato

rispetto alla primitiva formulazione dell'originario decreto legge, del quale il nuovo testo doveva servire in ogni caso a rafforzare le finalità. La sua portata va quindi letta in termini di conciliabilità con la restante parte del comma e dell'articolo di legge in cui essa è inserita e con cui va necessariamente coordinata.

I due primi commi dell'art. 11 sono peraltro strettamente collegati tra di loro, tanto è vero che nel secondo comma si parla di "immobili non compresi fra quelli di cui al capo 1°". Quindi deve ritenersi che il comma suddetto rientri nell'ambito di estensione del primo. E con quest'ultimo è stata presa in considerazione una categoria di immobili (quelli per i quali al momento dell'entrata in vigore del D.L. 333 non sia stata presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori.....) rientrante fra quelli adibiti ad uso di abitazione, ragion per cui appare logico, sul piano consequenziale, così come è stato autorevolmente osservato, che con il comma secondo "il legislatore sia passato a considerare gli altri immobili residuali entro la medesima categoria degli immobili a uso abitativo". Il che vale a spiegare perché poi, per la stipula dei patti in deroga, la relativa assistenza è stata naturalmente demandata (parte centrale del secondo comma) alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che sono le sole interessate ai contratti abitativi ed abbia invece escluso le diverse organizzazioni (commerciali, industriali, artigiane, ed altre) delle categorie professionali interessate in relazione alla concreta destinazione non abitativa dell'immobile locato. E vale altresì a spiegare perché, a

fronte della omissione nel testo dell'art. 11 di qualsiasi riferimento alle locazioni non abitative, nella parte centrale del secondo comma dello stesso articolo, nel testo modificato dalla legge di conversione, vengono invece richiamate le locazioni solo abitative, con locuzione specificativa e rafforzativa delle stesse, per le limitazioni dei casi in cui è possibile la stipulazione dei patti in deroga, e venga infine disposta, agli effetti dell'aggiornamento ISTAT, l'applicazione dell'art. 24 legge 392, per i contratti di cui al secondo comma, che è norma tipica delle sole locazioni ad uso abitativo. (E in tali sensi si è espresso il Pretore di Catanzaro con sentenza 26/7/93, inedita).

E' pacifico, invece, che i patti in deroga non si applicano ai contratti a destinazione speciale di cui all'art. 42 della legge sull'equo canone, e in particolare a quelli stipulati come conduttori dalle Amministrazioni dello Stato.

Infatti i contratti di locazione in cui lo Stato assume la qualità di conduttore, ai sensi del citato art. 42, hanno un regime giuridico differenziato rispetto a quello dei contratti ad uso abitativo ed a quello dei contratti ad uso diverso, essendo già prevista per gli stessi nel regime previgente una totale libertà di disciplina, salvo che per la durata nonché per la estensione di alcune norme di carattere generale e della disciplina processuale della legge sull'equo canone, e non ponendosi nei loro confronti l'esigenza di assicurare la gradualità degli effetti della riforma disposta

con la legge n. 359; e la differenziazione appare accentuata ulteriormente dalla previsione della stipula degli accordi in deroga, introdotti dalla nuova disciplina, "con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale", non potendo lo Stato, Ente autarchico per eccellenza, delegare l'assistenza per la tutela dei propri interessi ad una qualsivoglia organizzazione di categoria. Anche in ordine ai limiti della disciplina sulla legge n. 392/78 si sono formati due indirizzi contrastanti.

L'uno ritiene che la derogabilità debba essere ristretta alla determinazione del canone; ovviamente con obbligo per il locatore di rinunciare alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza (salvo eccezioni) e con esclusione dalla deroga dell'aggiornamento secondo gli indici ISTAT, perchè così testualmente disposto dal 2° comma dell'art. 11 in questione.

L'altro sostiene che i patti in deroga alle norme di cui alla legge in esame possano riguardare non solo le disposizioni di cui agli artt. 12-25 in tema di equo canone ma tutte le altre relative alla disciplina legale delle locazioni, tranne quelle la cui inderogabilità è stata fatta salva dallo stesso legislatore.

La prima tesi è stata fatta propria dal Pretore di Monza con decisione del 19/10/92, in Foro Ital. 1992, I, 1361. Questi ha ritenuto fondato il relativo assunto in base alla considerazione che il 2° comma dell'art. 11 non può che essere letto in relazione all'art. 11, 1° comma,

il quale si limita a prevedere l'inapplicabilità delle sole disposizioni di cui agli artt. 12 ss. L. 392/78, cioè delle disposizioni che regolano il c.d. equo canone.

Per la derogabilità delle disposizioni di natura sostanziale che riguardano la disciplina legale delle locazioni, si sono invece espressi altri giudici di merito (v. Pretore Napoli, 7.12.92 in Archivio Locaz. 1993, 138).

Il loro orientamento si basa sui mutamenti apportati al 2° comma dell'art. 11 in sede di conversione in legge dell'originario decreto legge, in particolare sulla possibilità attribuita alle parti di stipulare "accordi in deroga alle norme della legge n. 392/78" che viene intesa quale sintomo dell'intenzione del legislatore di allargare il novero delle situazioni derogabili dalle parti rispetto alla limitazione al canone della deroga prevista nel comma 1° per i contratti relativi ad immobili di nuova costruzione.

Quest'ultimo indirizzo è però rimasto minoritario, soprattutto perché si è evidenziato che, a seguirlo, ne deriverebbe una disparità di trattamento della disciplina legale dei contratti di locazione tra vecchi e nuovi immobili urbani. E tale disparità dipenderebbe esclusivamente dal momento temporale in cui sarebbe avvenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori, accompagnata dalla richiesta della certificazione di abitabilità e dalla presentazione della domanda per l'accatastamento.

Ulteriori problemi ha provocato l'inserimento nel comma in esame della disposizione che prevede che gli accordi in deroga alla disciplina ordinaria contenuta nella legge sull'equo canone possono essere stipulati con l'assistenza delle contrapposte organizzazioni di categoria maggiormente

rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali. Con tale disposizione è stata configurata una particolare specie di autonomia privata, definita in dottrina come autonomia assistita o controllata, ma nessuna indicazione è stata data dal legislatore circa le connotazioni, i presupposti e le modalità della contrattazione anzidetta.

La norma ripete un'analoga disposizione introdotta nel campo dei rapporti agrari dall'art. 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203.

E nel nostro ordinamento è pure previsto l'intervento sindacale nelle transazioni in materia di lavoro.

Tuttavia l'assistenza delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini in materia locatizia presenta una propria peculiarità che la contraddistingue nettamente dalla normativa similare dettata nel campo dei contratti agrari e dei rapporti di lavoro subordinato.

Infatti la suddetta assistenza presenta nel predetto ambito carattere di assoluta novità; e ciò in quanto, come è stato acutamente osservato, è diretta a delineare una nuova regolamentazione del corrispettivo fondata non su schemi rigidi precostituiti bensì sulla mediazione degli interessi delle parti gestiti tramite le loro organizzazioni di categoria. Ed a queste è affidato il compito di ricercare quelle intese che possono condurre ad uno sviluppo ordinato del mercato delle locazioni abitative e di correggere in tal modo gli squilibri che possono sorgere tra gli inquilini e i proprietari dopo che i primi sono stati privati della precedente tutela

legale in ordine ai limiti di determinazione massima del canone.

Si è posto perciò il problema di stabilire come vada giuridicamente configurata l'assistenza riconosciuta alle organizzazioni sindacali dei locatori e degli inquilini. E' prevalsa la tesi che essa non può essere considerata un mezzo tutorio di integrazione della capacità e della volontà dei contraenti, dato che il relativo intervento appare rivestire una funzione sociale e di indirizzo delle parti in vista della stipula di pattuizioni derogatrici delle norme imperative della legge n. 392/78, ma deve essere ritenuta operativa sul piano della causa del negozio, dato che la si è resa obbligatoria e non rinunciabile e che riguarda soggetti (associazioni di categoria) ausiliari delle parti. A queste le organizzazioni di categoria devono dare assistenza per ragioni di pubblico interesse, sulla base di criteri generali tendenzialmente uniformi su tutto il territorio nazionale.

Se ne è tratta la conseguenza che l'assistenza deve essere prestata indipendentemente dall'iscrizione, non potendo questa essere imposta a salvaguardia del principio di libertà di associazione di cui all'art. 18 della Costituzione; che la stessa deve essere sostanziale ed effettiva, e non meramente tecnico-formale, dovendosi esplicitare fondamentalmente nel momento conclusivo del contratto mediante lo svolgimento di compiti attivi, di informazioni e di cooperazione dinamica, per porre in grado le parti, e in particolare il conduttore che è ritenuto il contraente più debole, di conoscere meglio i propri diritti ed i propri doveri e di ricevere una tutela adeguata, anche sotto il profilo della valutazione della

convenienza e della opportunità, della propria posizione contrattuale prima della stipulazione dei patti in deroga; e che sul piano formale non sono richiesti adempimenti particolari, bastando che l'intervento delle organizzazioni interessate risulti dal testo della convenzione stipulata.

Senonchè sulla questione è intervenuta la Corte Costituzionale, la quale con sentenza n. 309 del 18 luglio 1996 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 11, comma 2, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359, nella parte in cui prevede come obbligatoria l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la stipula di accordi in deroga alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Secondo il supremo giudice della legge è da ritenere legittima la validità della deroga al regime vincolistico delle locazioni che si ricolleggi alla imposizione, con norma imperativa, di un onere di assistenza delle organizzazioni di categoria rappresentative di interessi collettivi perchè le parti possano così meglio determinare gli elementi del contenuto del contratto, specificamente quelli attinenti al canone di locazione, che altrimenti resterebbero legati ai rigidi criteri fissati per legge. Sono però da ritenere illegittime le modalità con le quali il predetto onere si atteggia. Il meccanismo indicato dal legislatore si presenta, difatti, incongruo rispetto alle finalità perseguite (tanto che si tratti di sostenere le parti nel convenire patti in

deroga, quanto che si tratti di controllare il contenuto di questi) ed incoerente nella sua configurazione interna, in contrasto, quindi, con il principio di ragionevolezza stabilito dall'art. 3 della Costituzione. E' incoerente ed incongrua la norma che prevede l'assistenza come obbligatoria per la validità di un accordo tra privati, ma che non consente, poi, di individuare con certezza i soggetti abilitati a prestarla, né indica criteri di determinazione del corrispettivo cui si è tenuti. Sotto altro profilo è ugualmente irragionevole la norma che impone l'onere di assistenza, ma non ne delinea in alcun modo il contenuto, né indica i criteri cui devono essere ispirate le valutazioni che, eventualmente, consentono a chi presta assistenza di incidere sull'esercizio dell'autonomia riconosciuta agli interessati, sino ad inibirla.

La dichiarazione di incostituzionalità della norma in questione non è tuttavia destinata ad incidere sui rapporti locativi pregressi. Infatti con l'art. 2, n. 2, della legge 4/11/96 n. 566 sono stati fatti salvi gli effetti e le previsioni dei contratti di locazione di immobili stipulati prima della data di entrata in vigore della suddetta legge in deroga alla legge 27 luglio 1978, n. 392, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Deve tornarsi sull'art. 11 in esame che contiene un ulteriore comma indicato come 2/bis comma, che è stato aggiunto in sede di conversione del D.L. n. 333/92. In esso è previsto che "nei casi in cui, alla prima scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (ossia per i rapporti locativi scadenti successivamente al 14/8/92), le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto per due anni".

E' stata così transitoriamente disposta una proroga legale biennale relativamente agli immobili abitativi, secondo l'interpretazione quasi unanime dei giudici di merito, che si applica qualora le parti, alla prima scadenza del rapporto in corso successiva all'entrata in vigore della legge n. 359/92, non si accordino sulla determinazione del canone.

La norma in esame è stata emanata con funzione calmieratrice a beneficio del conduttore, ed è diretta a contrastare eventuali richieste esagerate del locatore in ordine al canone al momento della prima rinnovazione del contratto di locazione. Senonchè, anche su tale punto, la dottrina e la giurisprudenza si sono divise nell'individuare i presupposti richiesti dal comma anzidetto per l'operatività della proroga.

Secondo una prima interpretazione, aderente alla formulazione letterale della legge, la proroga in questione si applica solo se le parti, intendendo rinnovare il contratto, abbiano iniziato una trattativa non andata a buon fine a causa del loro disaccordo sulla misura del canone.

Secondo un altro filone giurisprudenziale, che ricava il significato del comma sottoposto ad interpretazione dall'analisi dell'intero articolo 11 per coglierne estensivamente la reale portata secondo l'effettiva intenzione del legislatore, si tratta di una deroga generalizzata ex-lege (definita "proroga secca") che si coglie correggendo la formulazione della lettera del testo ed intendendola come se dicesse che il contratto è senz'altro prorogato a meno che le parti non concordino la misura del nuovo canone.

Pertanto la proroga viene riferita automaticamente a tutti i contratti con scadenza successiva al 14 agosto 1992 che non siano stati rinnovati mediante la stipula di patti in deroga e viene ritenuta applicabile dal giudice, anche di ufficio, in tutti i procedimenti relativi ai rapporti di locazione immobiliare nei quali le parti non abbiano concluso, per qualsiasi motivo, un nuovo contratto in rinnovazione di quello venuto a scadere.

I sostenitori della prima soluzione rifiutano l'interpretazione in base alla quale si perviene all'applicazione automatica della proroga biennale, in assenza di rinnovazione del contratto. E ciò in quanto ritengono che l'effetto ricollegabile alla interpretazione anzidetta, che è quello di imporre coattivamente ai proprietari locatori una protrazione di fatto per due anni di tutti i contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili destinati ad abitazione scadenti dopo l'entrata in vigore della legge 359/92 solo perchè è mancata la rinnovazione del rapporto, quali ne siano le ragioni, va al di là non solo della lettera della legge, che lega la proroga sul piano formale ad un presupposto condizionale

di tipo diverso, bensì anche delle ragioni che hanno indotto il legislatore ad emanare l'art. 11 del D.L. n. 333 in cui la proroga è stata inserita e con le cui restanti disposizioni la disciplina sulla proroga va coordinata. Tali ragioni vanno individuate nella necessità di superare, per una molteplicità di motivi, compresi quelli di ordine fiscale legati alla introduzione di nuove imposte (ISI - ICI) calcolate sulle rendite degli estimi catastali e non più sul reddito percepito dai proprietari obbligati al rispetto dell'equo canone, la precedente legislazione vincolistica che aveva portato, nelle locazioni abitative, alla determinazione del canone in base ad un predisposto sistema legale. Rispetto a tale "ratio", la previsione di una eventuale proroga di diritto per i contratti in corso, proprio nel momento di avvio del processo di liberalizzazione, rappresenta indubbiamente una eccezione. Ne discende che la detta proroga non può essere applicata oltre i casi espressamente previsti nel testo legislativo, e ad essa non può attribuirsi l'effetto di provocare una imposizione coatta e generalizzata di un nuovo vincolo collegato al mero fatto di un mancato accordo per la rinnovazione del contratto alla sua scadenza normale e pur in presenza di valide ragioni che potrebbero legittimare il rifiuto alla stipula di un nuovo accordo da parte del locatore.

Secondo i sostenitori dell'assunto di cui sopra è quindi preferibile l'interpretazione che collega l'operatività della controversa proroga biennale ad una trattativa sulla determinazione del canone non andata a buon fine. E' questa infatti la condizione posta dalla norma, ed essa deve di conseguenza fare ritenere, in conformità a quanto ravvisato da autorevole dottrina, "che la locazione

è prorogata ex-lege, ai sensi del comma 2 bis in esame, solo se le parti, pur intendendo stipulare un nuovo contratto, non trovano l'accordo sulla misura del canone". Il mancato accordo cui ha fatto riferimento espresso il legislatore presuppone perciò una trattativa.

sostenitori della seconda soluzione partono dal presupposto che la disposizione in questione debba essere letta alla luce di quelle che la precedono, con riferimento alle quali emerge che la finalità evidente dell'art. 11, comma 2 bis, è quella di incoraggiare il rinnovo dei contratti in scadenza dopo il 14 agosto 1992, così da facilitare il passaggio dal regime vincolistico a quello a canone sostanzialmente libero introdotto dalla nuova disciplina. Si comprende così la scelta del legislatore il quale, anche allo scopo di assicurare gradualità agli effetti di una riforma così rilevante, ha previsto una proroga del contratto "di diritto" per due anni "nei casi in cui, alla scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti non concordino sulla determinazione del canone". E all'interrogativo se la norma citata abbia introdotto una proroga legale automatica della durata del contratto in corso o se invece la proroga sia subordinata all'esistenza di una infruttuosa trattativa tra locatore e conduttore, rispondono che la prima soluzione appare sicuramente più rispettosa della lettera e della finalità della disposizione. Osservano che occorre innanzitutto tener conto del fatto che la locuzione "le parti non concordino sulla de

terminazione del canone" va intesa, in assenza di indicazioni contrarie, non solo come causa, ma anche come effetto del mancato accordo delle parti. La legge non accenna, infatti, all'esigenza di una verifica circa l'esistenza di una trattativa per il rinnovo, né tantomeno vincola l'interprete a ricostruire le ragioni del mancato accordo (operazione che risulterebbe in alcuni casi oltremodo assai difficoltosa, complessa e suscettibile di parzialità). La norma si limita piuttosto ad indicare quella che normalmente è la causa ed è comunque l'effetto tipico del mancato accordo, evento di cui il giudice non può che prendere atto. In altre parole: la mancata determinazione del canone è conseguenza inevitabile del mancato accordo delle parti in sede di rinnovo del contratto scaduto. Una interpretazione contraria, oltre che contraddire la lettera, vanificherebbe anche la finalità della disposizione citata. Ritenere che solo il locatore che tratta, ma non conclude subisca la proroga - e quello che invece tace o dichiara apoditticamente di non volere trattare con il conduttore non patisca alcuna conseguenza - significa in effetti dare alla norma effetto concreto esattamente opposto a quello auspicato dal legislatore (incentivare la conclusione di patti in deroga). Pertanto concludono assumendo che l'art. 11, comma 2 bis, introduce una proroga legale automatica e generalizzata, che è subordinata alla rinnovazione del rapporto di locazione, qualunque sia il motivo che abbia indotto le parti a non concludere il patto in deroga.

Alcuni giudici, ravvisando nella proroga generalizzata un possibile contrasto con i principi costituzionali, hanno sollevato questione di legittimità costituzionale della relativa

norma.

La Corte non è stata però chiamata a pronunciarsi sul presupposto che la proroga automatica sia l'unica ricavabile dal testo legislativo, ma è stata solo investita da una denuncia di incostituzionalità della norma così interpretata. E, nei limiti in cui è stato officiato, il Supremo Giudice delle Leggi ha dichiarato infondata, con sentenza 21.7.93 n. 323, la questione sottoposta al suo esame, rilevando che la funzione assegnata alla proroga biennale in via transitoria era quella di assolvere ad una funzione di garanzia degli equilibri negoziali tra le parti nel passaggio ad un nuovo sistema.

Nella motivazione della decisione anzidetta la Corte ha preliminarmente dato atto che i giudici remittenti denunciavano la compressione del diritto di proprietà dei locatori, in violazione dell'art. 42 della Costituzione, interpretando la disposizione denunciata nel senso che la proroga della locazione opera anche se non vi sono state trattative per la stipulazione di un nuovo contratto e per la determinazione del canone; non solo, quindi, se l'accordo per la determinazione del canone non è stato raggiunto. Pertanto ha tenuto presente il contesto normativo nel quale la proroga è inserita ed ha precisato testualmente che si è in presenza di una disciplina volta ad aprire una fase di graduale transizione: dalla determinazione del canone di locazione, secondo parametri vincolati, alla libera negoziazione del canone. La proroga perciò tende non solo e non tanto a garantire e rafforzare la posizione del conduttore, quanto a preordinare un meccanismo volto a secondare, per un periodo di tempo

determinato in relazione alla scadenza di ciascun contratto, l'accordo tra le parti, disincentivando sia le richieste di eccessivo aumento del canone, sia le eccessive resistenze ad una ragionevole maggiorazione dello stesso.

La Corte Costituzionale ha aggiunto che in questa materia la straordinaria e temporanea proroga delle locazioni è compatibile con i precetti costituzionali che riconoscono e garantiscono la proprietà privata, purché la limitazione sia contenuta entro un ristretto spazio temporale (sentenza n. 3 del 1976) e sia dettata da rilevanti esigenze sociali, senza che si realizzi una definitiva ed irreversibile compressione della facoltà di godimento del proprietario (sentenza n. 225 del 1976); la proroga è altresì giustificata se destinata a realizzare un anello di congiunzione con una nuova disciplina da attuare gradualmente (sentenza n. 89 del 1984). Ha poi rilevato che la norma denunciata non contiene una protrazione della durata del contratto fine a sé stessa, idonea a configurare una sostanziale riedizione del regime vincolistico. Risponde, piuttosto, all'esigenza di predisporre una soluzione, limitata nel tempo, per il passaggio ad un nuovo sistema caratterizzato dal tendenziale superamento del principio della quantificazione legale del corrispettivo per le locazioni abitative. Ed ha concluso che la proroga delle locazioni risulta quindi inserita in un contesto che amplia le opportunità di remunerazione per il locatore. Essa appare congegnata in modo da non determinare di per sé una compressione del diritto di proprietà, ma da rappresentare uno strumento di graduale transizione, alla scadenza dei singoli contratti in corso, dalla vecchia ad

una nuova disciplina. Circostanza questa che giustifica la proroga delle locazioni "in una prospettiva interlocutoria di eccezionalità e temporaneità, che consente di escluderne il contrasto con il precetto costituzionale dell'art. 42" (sentenza n. 32 del 1980).

La questione dei patti in deroga è stata infine oggetto di numerosi convegni di studio. In questi si è sempre auspicato che il legislatore proceda ad una riforma organica della materia delle locazioni degli immobili urbani e che tale riforma venga realizzata, dopo un attento studio ed una accurata valutazione degli interessi pubblici e privati in esso coinvolti, mediante una formulazione chiara e semplice delle scelte adottate che eviti di fare dell'interprete l'arbitro effettivo delle relative soluzioni.

Capitolo 5

OSSERVATORIO
SUGLI SFRATTI

PAGINA BIANCA

OSSERVATORIO SUGLI SFRATTI

Per quanto riguarda il problema "sfratti", cioè il rilascio forzoso di un appartamento adibito ad uso abitativo, deve rilevarsi che la procedura amministrativa in questione, di competenza del Prefetto, trae origine da una sentenza, od. ordinanza, che stabilisce la finita locazione e che, a causa della resistenza frapposta dal conduttore al rilascio bonario dell'alloggio da lui occupato entro il termine stabilito dal giudice ai sensi dell'art. 56 della legge 27/7/1978 n. 392, deve essere mandata coattivamente in esecuzione mediante l'assistenza della forza pubblica. Al Prefetto è stata attribuita (con D.L. n.551 del 1988 convertito dalla legge n.61/89) la potestà di graduare la concessione dell'intervento della forza pubblica nei Comuni ad alta tensione abitativa, secondo il sistema delineato dagli art. 3 e segg. del d.l. 551/88.

Tale sistema è attualmente prorogato fino al 31 ottobre 1998.

L'andamento del predetto fenomeno a livello nazionale è sottoposto al monitoraggio dell'Osservatorio Sfratti, gestito dal Ministero dell'Interno, i cui dati sono ottenuti mediante i seguenti indicatori:

- 1) dal numero di provvedimenti di rilascio emessi dalle Preture;
- 2) dal numero di procedure eseguite "con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario".

Attraverso un attento studio del fenomeno possono essere espresse le seguenti considerazioni di carattere generale.

Il problema alloggiativo è certamente una delle patologie sociali più sentite nel nostro Paese, in quanto coinvolge la disponibilità di un bene essenziale ed irrinunciabile.

Dalle indicazioni fornite dai Prefetti circa la consistenza ed il grado di conflittualità suscitato a livello locale e dalla rilevanza attribuita nell'ultimo periodo al fenomeno

da parte degli organi di stampa, emerge la diffusione del problema alloggiativo, in maniera più o meno accentuata, su tutto il territorio nazionale ed il considerevole grado di malessere e di tensione che lo stesso provoca nell'opinione pubblica.

La questione abitativa nella sua odierna connotazione, è costituita da un insieme di fattori strettamente interagenti tra di loro che si sono andati sedimentando nel corso degli anni e di cui il problema degli sfratti rappresenta il momento patologico.

La situazione è andata infatti progressivamente deteriorandosi, poichè all'aumentare del numero degli sfratti, di per sè motivo di disagio sociale, sono mancati concreti sforzi da parte degli enti pubblici, assicurativi e previdenziali per la provvista di nuovi alloggi e, in pari tempo, si è manifestata una grave crisi nel settore edilizio.

In particolare, si è verificata una notevole contrazione nell'attività del comparto relativo all'edilizia residenziale cui non ha supplito una adeguata risposta pubblica in termini di edilizia sovvenzionata e di edilizia agevolata.

Appare così evidente che un elevato numero di sfratti a fronte di una preoccupante scarsità di alloggi, disponibili all'affitto, tende ad assumere le connotazioni proprie non già di uno stato di "ordinaria" carenza abitativa, ormai peculiare degli agglomerati urbani di dimensioni medio-grandi, quanto di una preoccupante emergenza sociale.

In tale quadro, la potestà di graduazione nell'esecuzione degli sfratti, esercitata dal Prefetto in virtù del conferimento delle funzioni attribuite al medesimo dalle disposizioni normative vigenti e in conformità ai criteri individuati dalla commissione di cui all'art.4 della legge 21 febbraio 1989, n.61, ha svolto appieno il ruolo di ammortizzatore ad essa proprio, mediante

l'attenta valutazione di elementi imprescindibili ai fini di una gestione il più possibile indolore della forza pubblica.

Nè può dirsi che le connotazioni di gravità sociale del fenomeno che si sono fin qui descritte siano state consistentemente attenuate dall'applicazione dell'istituto dei "patti in deroga" che sembrerebbe comportare un notevole incremento delle procedure esecutive di rilascio, data la possibilità di elevazione dei canoni di locazione, alla quale non è seguita una contestuale definizione di modalità di tutela delle categorie sociali più deboli.

Ma, parimenti, vanno evidenziati anche altri aspetti di indubbia preoccupazione, quali, per esempio, le questioni di legittimità costituzionale sollevate dalla mancata risoluzione dei problemi fin qui descritti, o i numerosi ricorsi pendenti presso la Commissione Europea dei diritti dell'uomo, nei quali viene eccepita, avverso i provvedimenti di graduazione della forza pubblica, la violazione del diritto di proprietà.

La graduazione della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti avviene con la determinante collaborazione delle apposite commissioni provinciali che, istituite nell'attuale connotazione dalla legge 61/89, sono da considerarsi tuttora necessarie a prevenire, attraverso i meccanismi di graduazione attivati, l'insorgere di tensioni sociali, o, se sussistenti, a mantenerle entro limiti di accettabilità evitando ripercussioni sull'ordine pubblico.

I commenti espressi dai Prefetti sul funzionamento di tali commissioni hanno evidenziato la validità delle stesse soprattutto in relazione alle capacità di mediazione e di incontro tra le parti sociali interessate.

Risulta inoltre facilitata la collaborazione con le Amministrazioni Comunali per addivenire ad un equilibrato contemperamento fra esigenze sociali e interessi personali.

Ancora particolarmente efficace è il supporto fornito al Prefetto, da parte delle citate commissioni, nella verifica continua della situazione abitativa finalizzata all'individuazione dei criteri da seguire per l'impiego della Forza pubblica.

E' stata inoltre segnalata la validità dei criteri di graduazione usati nella concessione della Forza pubblica, in quanto basati sul giusto temperamento tra criteri oggettivi predeterminati dalla Commissione e la rilevanza di situazioni particolari (portatori di handicap, anziani, disoccupati, indigenti, ecc.) che hanno consentito di stemperare sul nascere situazioni di particolare conflittualità.

Approfondendo la situazione del territorio si è constatato che da tutte le indagini effettuate emerge che la mappa dei comuni ad alta tensione abitativa, individuata dal CIPE nel 1987, in molti casi non risponde più alle effettive esigenze che si sono determinate nel corso degli ultimi anni.

L'analisi delle singole situazioni evidenzia un certo inasprimento del problema abitativo, con conseguente richiesta di individuazione di ulteriori comuni da considerare ad alta tensione in 41 province, tra le quali Torino, che richiede un aggiornamento dei criteri in base ai quali il CIPE ha designato le zone ad alta tensione abitativa, e Novara, che riterrebbe opportuno eliminare dalla delibera CIPE alcuni comuni della provincia dove non c'è più tale problema.

Savona, Parma, Perugia, Viterbo, Ferrara, L'Aquila, Reggio Calabria e Nuoro, benché annoverino un discreto numero di comuni nella mappa CIPE, segnalano che la situazione abitativa non presenta particolari situazioni di tensione, salvo in alcuni casi per i comuni capoluogo.

Nel concludere si osserva che il numero degli sfratti è, nella generalità, di dimensioni rilevanti ed una graduazione nella concessione dell'assistenza della Forza pubblica è certamente necessaria per dilazionare nel tempo la richiesta abitativa che ne consegue.

Per le provincie interessate in maniera più contenuta al problema, sarebbe sufficiente l'adozione di soluzioni volte più che altro a favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti.

Sono state peraltro segnalate da più parti forti perplessità al mantenimento del meccanismo di graduazione degli sfratti tout court, rappresentando questa, pur sempre, una procedura di emergenza che non può sostituirsi ad una organica politica della casa: la proroga pura e semplice della legge non può giustificare una indefinita e sempre meno tollerata compressione del diritto di proprietà.

Una temporanea proroga del regime delle graduazioni potrebbe peraltro dar modo di ricercare ed attivare le iniziative necessarie a creare una nuova disponibilità alloggiativa.

Tra le proposte formulate dai Prefetti si segnalano:

- istituzione di un fondo sociale a favore di coloro che non sono in grado di pagare gli attuali canoni di locazione;
- incentivazione e finanziamento dell'edilizia economico-popolare con programmi di nuove costruzioni e di recupero dei centri storici;
- introduzione di meccanismi di controllo e regolamentazione dei patti in deroga;
- forme di incentivazione per i privati che dispongono di alloggi liberi;
- accelerazione delle procedure urbanistiche;

- politica fiscale sugli immobili funzionale al mercato delle locazioni.

Il quadro di sintesi dei valori rilevati a livello nazionale nei periodi esaminati è indicato nelle note generali sull'andamento delle procedure di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e nelle tabelle statistiche che vengono riportate a parte.

Capitolo 6

PROCEDURE DI RILASCIO
DEGLI IMMOBILI AD
USO ABITATIVO

PAGINA BIANCA

**NOTE GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI
RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

ANNO 1993

PAGINA BIANCA

- DATI RIFERITI AL PERIODO GENNAIO-DICEMBRE 1993

Nell'anno 1993 sono stati emessi, in totale, n. 69.400 provvedimenti esecutivi di sfratto, di cui:

- 42.639 per finita locazione
- 26.299 per altra causa
- 462 per necessità del locatore.

Nei soli capoluoghi di provincia i provvedimenti emessi risultano 44.479 - di cui 28.710 per finita locazione - e rappresentano il 64,1% del totale nazionale.

Il raffronto con i valori riferiti all'anno 1992, ha fatto registrare, nel periodo in esame, un decremento globale dei titoli esecutivi emessi pari al - 11,4%.

Tale flessione si è verificata, per i titoli motivati da finita locazione (-20,8%) e da necessità del locatore (-20,5%), mentre si è registrato un aumento per quelli motivati da altra causa (+ 10% circa).

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - pari a 129.169 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - in totale 19.598 - hanno fatto registrare, rispetto al 1992, un aumento rispettivamente del + 18,0% e del + 10,2%.

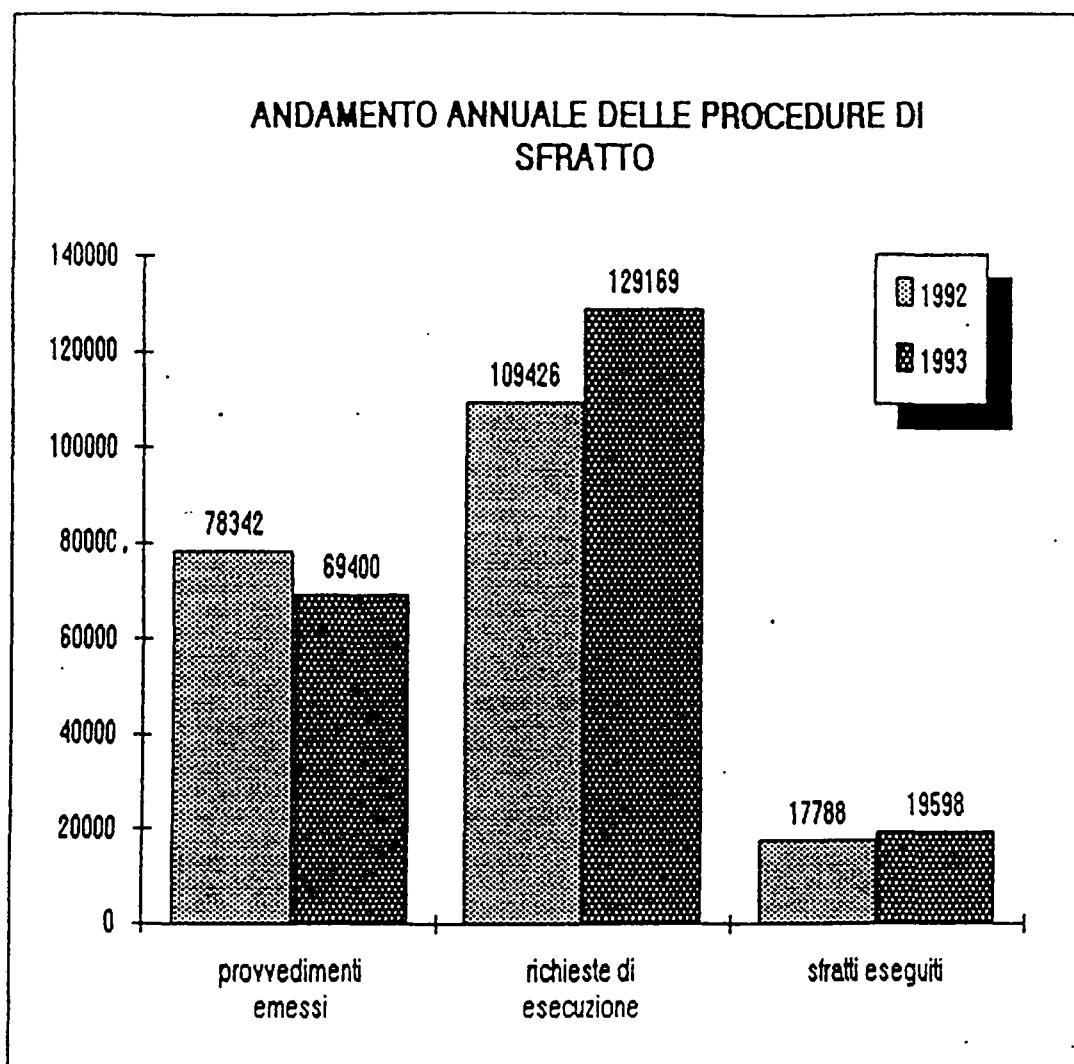
Nelle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Catania, la cui situazione globale è riepilogata nella Tabella n. 5, i provvedimenti emessi nel 1993 sono 37.698 e di questi 27.981 sono concentrati nei soli capoluoghi e rappresentano il 62,9% del totale di tutti i capoluoghi ed il 40,3% del totale nazionale. L'andamento dei titoli esecutivi emessi nelle 11 province ha fatto registrare un decremento medio, rispetto al 1992, pari al -11,7%.

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - che risultano in tale ambito 91.451 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - 9.690 - hanno fatto riscontrare, rispetto al precedente anno, un incremento pari rispettivamente al +19,4% ed al +6,3%.

PROVINCE	PROVVEDIM. EMESSI	RICHIESTE ESECUZIONE (*)	SFRATTI ESEGUITI (**)
TORINO	5.310	15.707	1.020
MILANO	7.235	16.087	2.136
VENEZIA	929	3.122	446
GENOVA	1.708	7.157	515
BOLOGNA	1.311	12.341	506
FIRENZE	1.539	3.206	650
ROMA	8.204	27.330	2.579
NAPOLI	4.334	3.063	483
BARI	2.001	700	259
PALERMO	3.399	1.887	638
CATANIA	1.638	851	458
TOTALE PROV.	37.698	91.451	9.690
TOTALE NAZ.LE	69.400	129.169	19.598

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario



	ANNO 1992	ANNO 1993	VARIAZIONE % 1993/1992
Provvedimenti di sfratto emessi	78.342	69.400	- 11,4
Richieste di esecuzione (*)	109.426	129.169	+ 18,0
Sfratti eseguiti (**)	17.788	19.598	+ 10,2

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

PAGINA BIANCA

**NOTE GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI
RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

ANNO 1994

PAGINA BIANCA

- DATI RIFERITI AL PERIODO GENNAIO-DICEMBRE 1994

Nell'anno 1994 sono stati emessi, in totale, n. 67.695 provvedimenti esecutivi di sfratto, di cui:

- 39.837 per finita locazione
- 27.089 per altra causa
- 769 per necessità del locatore

Nei soli capoluoghi di provincia i provvedimenti emessi risultano 43.865 - di cui 27.070 per finita locazione - e rappresentano il 64,8% del totale nazionale.

Il raffronto con i valori riferiti all'anno 1993, ha fatto registrare, nel periodo in esame, un decremento globale dei titoli esecutivi emessi pari al - 2,5%.

Tale flessione si è verificata, per i titoli motivati da finita locazione (- 6,6%), mentre si è registrato un aumento per quelli motivati da necessità del locatore (+3,0%) e da altra causa (+ 66,5%).

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - pari a 118.517 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - in totale 18.643 - hanno fatto registrare, rispetto al 1993, un decremento rispettivamente del - 8,3% e del - 4,9%.

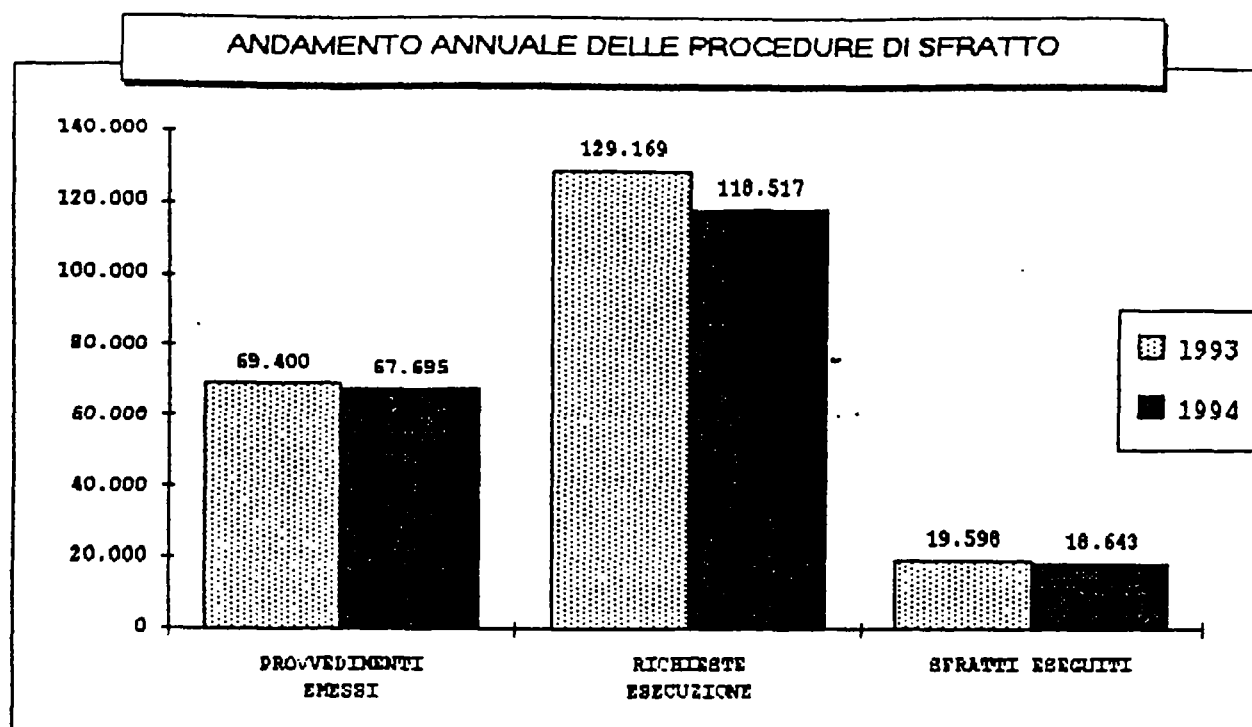
Nelle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo e Catania, la cui situazione globale è riepilogata nella Tabella n. 5, i provvedimenti emessi nel 1994 sono 37.564 e di questi 28.461 sono concentrati nei soli capoluoghi e rappresentano il 64,9% del totale di tutti i capoluoghi ed il 42,0% del totale nazionale. L'andamento dei titoli esecutivi emessi nelle 11 province ha fatto registrare una lieve flessione, rispetto al 1993, pari al - 0,4%.

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - che risultano in tale ambito 91.195 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - 10.220 - hanno fatto riscontrare, in relazione al precedente anno, rispettivamente un decremento pari al - 0,3% e un incremento pari al + 5,5%.

PROVINCE	PROVVEDIMENTI EMESSI	RICHIESTE ESECUZIONE *	SFRATTI ESEGUITI **
TORINO	5.136	14.403	1.488
MILANO	6.926	17.249	1.942
VENEZIA	1.055	2.127	440
GENOVA	1.840	6.727	456
BOLOGNA	1.804	7.457	477
FIRENZE	1.675	1.787	557
ROMA	8.105	36.665	3.064
NAPOLI	3.621	1.711	399
BARI	2.048	774	216
PALERMO	3.656	1.813	718
CATANIA	1.698	482	463
TOTALE PROV.CE	37.564	91.195	10.220
TOTALE NAZ.LE	67.695	118.517	18.643

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.



	ANNO 1993	ANNO 1994	VARIAZIONE % 1994/1993
PROVVEDIMENTI DI SFERATTO EMESSI	69.400	67.695	-2,46
RICHIESTE DI ESECUZIONE *	129.169	118.517	-8,25
SFERATTI ESEGUITI **	19.598	18.643	-4,87

* Presentate all'Ufficiale Giudiziario

• • Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

PAGINA BIANCA

**NOTE GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI
RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

ANNO 1995

PAGINA BIANCA

- DATI RIFERITI AL PERIODO GENNAIO-DICEMBRE 1995

Nell'anno 1995 sono stati emessi, in totale, n. 57.973 provvedimenti esecutivi di sfratto, di cui:

- 33.901 per finita locazione
- 23.379 per altra causa
- 693 per necessità del locatore

Nei soli capoluoghi di provincia i provvedimenti emessi risultano 38.737 - di cui 23.743 per finita locazione - e rappresentano il 66,8% del totale nazionale.

Il raffronto con i valori riferiti all'anno 1994, ha fatto registrare, nel periodo in esame, un decremento globale dei titoli esecutivi emessi pari al -14,4%.

In particolare i titoli motivati da finita locazione, da altra causa e da necessità del locatore sono diminuiti rispettivamente del 14,9%, del 13,7% e del 10%.

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - pari a 117.614 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - in totale 17.367 - hanno fatto registrare, rispetto al 1994, un decremento rispettivamente del -0,8% e del -6,9%.

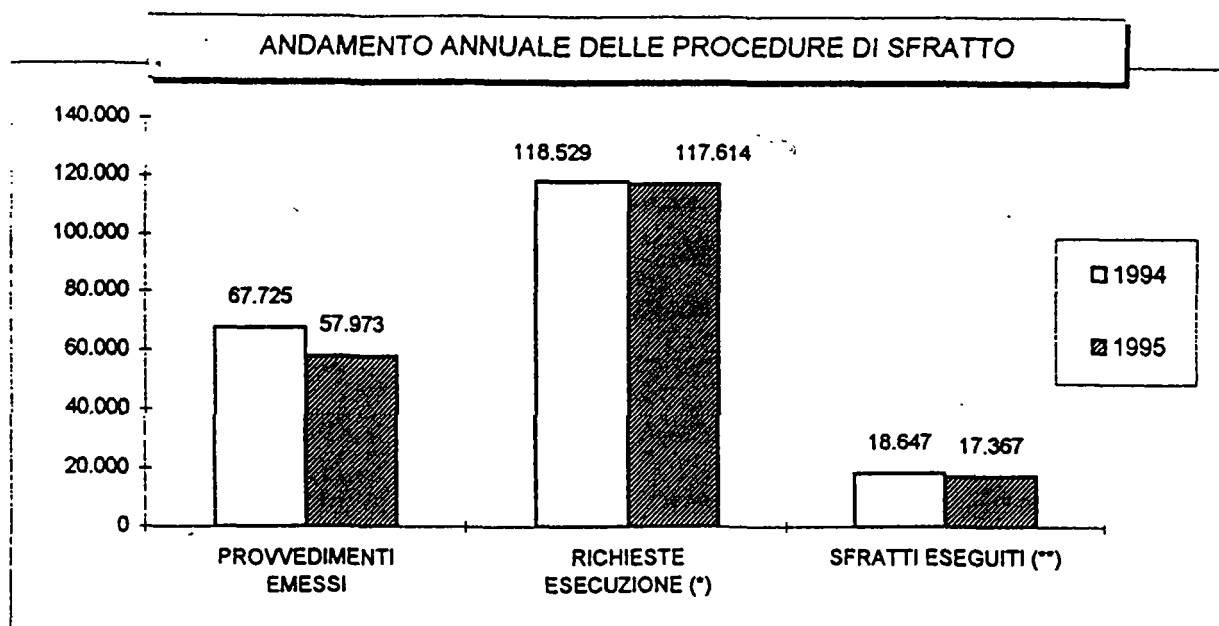
Nelle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo e Catania, la cui situazione globale è riepilogata nella Tabella n. 5, i provvedimenti emessi nel 1995 sono 32.145 e di questi 25.135 sono concentrati nei soli capoluoghi e rappresentano il 64,9% del totale di tutti i capoluoghi ed il 43,4% del totale nazionale. L'andamento dei titoli esecutivi emessi nelle 11 province ha fatto registrare una flessione, rispetto al 1994, pari al -14,4%.

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - che risultano in tale ambito 92.313 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - 9.272 - hanno fatto riscontrare, in relazione al precedente anno, rispettivamente un incremento pari al +1,2% e un decremento pari al -9,3%.

PROVINCE	PROVVEDIMENTI EMESSI	RICHIESTE DI ESECUZIONE (*)	SFRATTI ESEGUITI (**)
Torino	4.398	14.404	1.282
Milano	5.875	28.733	1.773
Venezia	891	2.781	521
Genova	1.508	8.380	555
Bologna	1.691	5.357	540
Firenze	1.642	1.388	468
Roma	7.811	29.304	2.845
Napoli	2.558	1.340	448
Bari	1.912	812	188
Palermo	2.831	1.504	582
Catania	1.430	310	262
Totale province	32.145	92.313	9.272
Totale Nazionale	57.973	117.814	17.387

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario



	ANNO 1994	ANNO 1995	VARIAZIONE % 1995/1994
PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI	67.725	57.973	-14,40
RICHIESTE ESECUZIONE	118.529	117.614	-0,77
SFRATTI ESEGUITI **	18.647	17.367	-6,86

* Presentate all'Ufficiale Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

PAGINA BIANCA

Tabelle dei dati aggregati al Capitolo 6

Rilascio di immobili ad uso abitativo

Procedure relative agli anni:

1993

1994

1995

Riepilogo annuale dal 1983 al 1985

PAGINA BIANCA

ANNO 1993

P R E M E S S A

L'analisi riepilogativa dei dati rilevati dall'Osservatorio sugli sfratti nel settore abitativo ha consentito di compendiare, nella presente pubblicazione, alcune considerazioni generali sull'andamento assunto dalle procedure di rilascio di immobili nonchè dai contratti di locazione e di compravendita nell'arco del 1993, con particolare riferimento alle variazioni riscontrate rispetto al precedente anno.

Questo il quadro di sintesi dei valori rilevati a livello nazionale, nel periodo in esame:

	Anno 1993	Variazione% 1993/92
- Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi	n. 69.400	-11,4
- Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario	n. 129.169	+18,0
- Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario	n. 19.598	+10,2

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRAZIONI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '92 - DICEMBRE '92

DESCRIZIONE	PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFATTO EMESSI										RICHIESTE DI ESECUZIONE				SFRAZIONI ESEGUITI	
	INCESSITA' LOCATORE		FINITA LOCALIZIONE		ALTRA CAUSA		TOTALE		VARIAZ. %		ESECUT.		VARIAZ. %		SFRAZIONI ESEGUITI	
	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.
ALESSANDRIA	0	12	57	155	83	216	521	- 13,88	490	+ 17,22	171	- 1,16				
ASTI	0	0	93	1	126	4	224	- 29,78	217	+ 24,00	77	+ 4,05				
CUNEO	0	20	92	173	74	149	508	+ 6,28	210	+ 0,96	158	+ 12,84				
NOVARA	0	8	207	180	129	149	675	- 4,15	406	+ 11,34	197	+ 28,74				
TORINO	12	0	5.435	314	1.416	133	5.310	- 13,65	15.707	+ 29,74	1.020	- 28,07				
VERCELLI	0	0	49	159	67	270	545	- 19,97	212	- 2,30	237	+ 3,49				
PIEMONTE	12	40	5.931	982	1.895	921	7.781	- 12,90	17.242	+ 27,84	1.840	- 14,95				
VALLE D'AOSTA	0	0	40	33	12	29	134	+ 16,32	296	+ 18,88	58	+ 26,67				
VALLE D'AOSTA	0	0	40	33	12	29	134	+ 16,32	296	+ 18,88	58	+ 26,67				
GENOVA	0	0	948	274	357	127	1.708	+ 14,71	7.137	+ 21,86	515	+ 27,16				
IMPERIA	0	0	46	168	29	109	352	- 21,45	274	- 1,08	143	+ 7,24				
LA SPEZIA	0	0	108	80	53	34	277	- 11,22	358	- 10,28	143	- 8,92				
SAVONA	0	0	80	113	78	83	354	- 25,47	1.015	+ 40,09	175	+ 34,42				
LIGURIA	0	0	1.182	457	317	355	2.491	- 1,21	8.804	+ 22,37	994	+ 18,01				
BERGAMO	0	0	248	288	134	124	816	+ 1,12	821	+ 3,27	157	+ 7,87				
BRESCIA	0	0	400	215	105	115	835	- 24,11	915	+ 289,34	139	- 12,03				
COMO	0	0	113	389	98	238	840	- 16,33	1.287	+ 36,48	339	+ 36,49				
CREMONA	0	1	147	49	59	39	295	- 21,33	380	- 2,04	152	+ 29,41				
MANTOVA	0	1	38	94	23	91	247	- 32,06	895	+ 22,94	84	+ 37,70				
MILANO	0	0	4.413	1.953	265	492	7.525	- 7,00	14.087	- 9,10	2.134	+ 54,00				
PAVIA	0	2	133	205	57	153	552	- 24,49	908	+ 5,70	137	+ 34,19				
SONDRIO	0	2	15	10	18	11	54	- 3,45	1	- 85,71	28	+ 47,37				
VARESE	19	0	339	441	20	276	1.115	- 5,27	2.238	+ 14,35	393	+ 1,03				
LOMBARDIA	19	6	5.888	5.466	779	1.745	12.101	- 10,71	25.552	- 0,32	5.345	+ 35,95				

a) dati relativi al solo Comune Capoluogo

* Presentate all'Ufficio Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

... i dati si riferiscono alla provincia complessivamente considerata

Con l'intervento dell'Ufficiale Glu-
diario

'PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SPERATO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SPERATI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93 E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '92 - DICEMBRE '92

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SPATTO EMESSI										RICHIESTE		VARIANZ.		SPRATTI		VARIANZ.	
	INCESSITA'		LOCATORE		FINITA		LOCALIZIONE		ALTRA CAUSA		TOTALE		INVARIAZ.		INVARIAZ.		INVARIAZ.	
	CAPOL. IRESTO PR.		CAPOL. IRESTO PR.		CAPOL. IRESTO PR.		CAPOL. IRESTO PR.		CAPOL. IRESTO PR.		ANNO '95		ANNO '92		ANNO '95		ANNO '92	
	8	0	158	71	97	70	584	- 12,15	319	- 6,75	121	- 5,20						
ANCONA	0	1	16	41	5	57	118	- 44,86	220	- 5,95	93	+ 52,46						
ASCOLI PICENO	0	0	52	59	27	49	167	- 5,11	121	- 6,20	46	+ 4,55						
MACERATA	0	1	62	69	24	54	210	- 22,79	38	- 19,15	24	+ 50,00						
PESARO E URBINO	0	2	248	220	151	230	879	- 20,02	698	- 6,56	284	+ 15,45						
MARCHE	10	0	85	41	62	45	259	- 27,58	221	+ 52,41	51	+ 82,14						
AREZZO	0	0	924	192	294	129	1.559	- 25,18	5.206	+ 46,95	450	+ 50,52						
FIRENZE	0	0	36	65	71	98	270	+ 8,00	551	- 2,21	85	- 11,70						
GROSSETO	0	0	344	18	160	12	554	+ 10,79	511	+ 50,67	67	- 11,32						
LIVORNO	0	17	95	308	34	190	644	- 11,54	5.502	+ 14,78	195	+ 25,32						
LUCCA	1	3	56	162	48	105	575	+ 42,57	679	+ 17,86	65	+ 6,56						
MASSA CARRARA	0	1	188	155	45	78	445	- 17,41	1.587	+ 47,08	157	+ 7,05						
PISA	0	0	75	102	54	95	302	- 17,03	751	+ 49,41	150	+105,15						
PISTOIA	0	0	52	47	35	64	198	- 25,56	224	+ 22,40	162	+ 54,29						
SIENA	11	21	1.851	1.088	805	810	4.564	- 15,92	12.872	+ 27,88	1.518	+ 28,10						
TOSCANA	2	2	92	74	92	106	568	- 18,58	204	+ 15,25	114	+ 37,35						
PERUGIA	1	0	55	9	92	10	167	- 38,58	158	- 44,97	75	+ 22,95						
TERMI	5	2	147	85	184	116	555	- 26,00	542	- 40,11	189	+ 51,25						
UMBRIA	2	0	79	12	114	44	251	+ 1,62	81	+ 48,75	55	+ 76,67						
FROSINONE	0	7	65	165	201	240	676	+ 52,81	852	- 5,29	185	+ 22,00						
LATINA	0	0	19	9	22	25	75	- 17,98	88	+ 1,15	51	+ 54,78						
RIETI	0	2	4.561	255	5.154	252	8.204	- 18,26	27.550	+ 56,45	2.579	- 5,55						
ROMA a)	0	1	27	46	62	75	211	+ 2,45	188	- 9,62	71	+ 59,22						
VITERBO	2	10	4.751	465	5.555	654	9.415	- 15,09	28.559	+ 54,47	2.917	- 2,25						
LAZIO																		

n) That is incomplete

Presentate all'Ufficiale Giudiziario

... Con l'intervento dell'Ufficiale Glu-
diziarlo

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRAATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93
E VARIAZIONI X RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '92 - DICEMBRE '92

DESCRIZIONE	PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI SPERATO EMESSI										RICHIESTE VARIANZE			SPERATI VARIANZE RISPETTO
	NECESSITA' LOCATORI FINITA		ALTRA CAUSA		TOTALE VARIANZE RISPETTO		ESECUT.		DI RISPETTO		ESECUTIVI			
	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	CAPOL. IRESTO PR.	ANNO '93	ANNO '92	ANNO '93	ANNO '92	ANNO '93					
AVELLINO	0	2	68	39	155	51	315	+ 29,63	114	+ 17,33	40	- 35,68		
BENEVENTO	0	0	41	23	24	40	128	- 55,68	26	- 15,33	14	- 20,00		
CASERTA	0	2	32	298	76	299	727	+ 11,35	210	- 11,76	222	+ 41,40		
NAPOLI a)	0	0	1.509	1.453	371	801	4.334	- 6,13	3.065	+ 28,84	483	- 0,62		
SALEARNO b)	0	0	5	84	10	198	297	+ 212,65	714	- 4,18	211	- 18,83		
CAMPANIA	0	4	1.675	1.897	836	1.389	5.801	- 0,12	4.127	+ 17,81	972	- 1,32		
CHIETI	1	0	44	35	47	108	255	- 15,47	89	- 40,27	45	- 37,50		
L'AQUILA	12	0	19	21	0	44	96	- 11,11	46	+ 31,43	46	+ 33,29		
PESCARA	0	0	43	53	29	47	172	- 41,10	80	+ 40,33	142	- 11,23		
TERAMO	1	0	27	16	28	31	123	- 32,29	24	- 33,83	60	+ 3,43		
ABRUZZI	14	0	133	123	104	250	424	- 27,29	239	- 35,05	293	- 9,37		
CAMPORASSO	0	1	17	30	12	40	100	- 12,28	198	+ 31,15	49	+ 36,11		
ISERNIA	4	0	4	0	34	7	49	+ 6,52	15	- 34,33	7	+ 14,67		
MOLISE	4	1	21	30	46	47	149	- 4,88	215	+ 29,88	54	+ 33,53		
BARI	0	68	298	890	155	590	2.001	- 12,70	700	- 22,82	259	- 18,53		
BRINDISI	0	0	48	55	107	46	256	- 20,00	284	+ 5,93	58	+ 14,00		
FOGGIA	1	18	72	203	42	152	488	- 20,00	481	- 9,23	97	- 32,17		
LECCE	0	3	104	84	54	265	512	- 0,59	509	+ 40,22	181	+ 34,09		
TARANTO	0	17	173	124	280	170	764	- 27,17	524	- 34,71	183	+ 18,83		
PUGLIE	1	104	697	1.554	438	1.223	4.021	- 13,97	2.500	- 13,73	778	- 2,51		
MATERA	0	0	26	27	35	35	121	- 13,37	49	+ 130,00	43	+ 207,14		
POTENZA	0	0	23	40	30	34	127	- 18,06	123	+ 44,47	123	+ 60,26		
BASILICATA	0	0	49	67	45	67	248	- 15,93	194	+ 83,02	168	+ 82,61		

* Presentate all'Ufficiale Giudiziario
** Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRAZZI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '92 - DICEMBRE '92

DESCRIZIONE	NECESSITA' LOCATORE	FINITA LOCALIZIONE	ALTRA CAUSA	TOTALE	PROVVEDIMENTI ESEGUITI	RICHIESTE DI ESECUZIONE	VARIAZIONI % RISPETTO	ANNO '92	ANNO '93	ANNO '92	ANNO '93	ANNO '92	ANNO '93
	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.	CAPOLO. INTESTO PR.
CATANZARO a)	0	14	77	28	147	45	311	- 8,00	1	V. NOTA	18	+ 45,64	
COSENZA a)	6	5	18	14	38	48	127	+150,91	8	+500,00	2	- 50,00	
REGGIO CALABRIA	0	6	8	0	21	0	55	+ 46,67	15	- 11,76	47	+ 4,44	
CALABRIA	6	25	105	42	206	95	475	+ 18,55	24	+ 26,52	47	+ 11,47	
AGRIGENTO	0	0	78	55	157	75	345	+ 1,96	80	- 32,20	44	- 6,12	
CALTANISSETTA	0	0	25	21	46	44	140	- 11,60	55	- 10,17	82	+ 15,89	
CATANIA	0	0	552	42	894	170	1.438	+ 19,56	851	+217,54	458	+ 44,03	
ENNA	0	2	8	1	2	5	18	- 48,57	0	V. NOTA	0	V. NOTA	
MESSINA	5	0	185	55	219	127	589	- 14,59	826	+ 7,55	285	+ 66,67	
PALERMO	5	5	1.088	175	1.717	415	3.599	- 4,18	1.887	- 20,58	658	+ 11,95	
RAGUSA	0	5	27	32	65	159	266	- 18,40	165	- 19,51	54	+ 5,70	
SIRACUSA	0	0	75	58	428	215	754	+ 10,34	222	- 29,50	79	- 19,59	
TRAPANI	0	2	0	22	0	145	167	- 50,88	177	- 44,86	72	- 18,18	
SICILIA	8	12	2.018	437	3.548	1.355	7.358	- 5,24	4.259	- 5,77	1.716	+ 20,85	
CAGLIARI	1	0	265	0	0	0	264	- 16,24	741	- 4,88	109	+ 15,54	
NUORO	10	6	5	8	10	0	39	- 68,55	29	- 69,15	8	- 76,58	
ORISTANO	0	12	14	24	25	28	105	+245,55	57	+ 68,18	18	+550,00	
SASSARI	0	0	87	5	157	22	269	+ 15,05	22	+ 25,22	54	+ 12,00	
SARDEGNA	11	18	371	55	190	50	675	- 4,64	849	- 9,10	191	+ 2,14	
TOTALE ITALIA	152	550	28.710	15.929	15.657	10.462	69.400	- 11,21	129.169	+ 18,04	19.596	+ 10,18	

a) Dati incompleti

** Nota** Valori non presenti nel periodo precedente considerato

* Presentate all'Ufficio Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

ANNO 1994

P R E M E S S A

L'analisi riepilogativa dei dati rilevati dall'Osservatorio sugli sfratti nel settore abitativo ha consentito di compendiare, nella presente pubblicazione, alcune considerazioni generali sull'andamento assunto dalle procedure di rilascio di immobili nonchè dai contratti di locazione e di compravendita nell'arco del 1994, con particolare riferimento alle variazioni riscontrate rispetto al precedente anno.

Questo il quadro di sintesi dei valori rilevati a livello nazionale, nel periodo in esame:

	Anno 1994	Variazione% 1994/93
- Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi	n. 67.695	-2,46
- Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario	n. 118.517	-8,25
- Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario	n. 18.643	-4,87

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '94
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO EMESSI				RICHIESTE DI ESECUZIONE				SFRATTI ESEGUITI			
	NECESSITA' CAPOL. PRESTO PR.	LOCATORE FINITA CAPOL. PRESTO PR.	LOCALIZIONE CAPOL. PRESTO PR.	ALTRE CAUSE CAPOL. PRESTO PR.	TOTALE CAPOL. PRESTO PR.	VARIAZ. % RISPETTO ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	VARIAZ. % RISPETTO ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94
ALESSANDRIA	0	0	68	122	87	185	460	- 11,71	462	- 5,71	147	- 14,04
ASTI	0	0	151	4	127	5	267	+ 19,20	95	- 36,22	49	- 36,36
CUNEO	0	9	95	161	77	208	545	+ 7,87	219	+ 4,29	144	- 7,59
NOVARA (a)	22	17	213	150	182	134	718	+ 6,49	597	- 2,42	177	- 10,15
TORINO	16	0	3.147	245	1.593	155	3.136	- 5,28	14.405	- 6,50	1.488	+ 45,88
VERCELLI	0	0	54	190	56	242	542	- 0,55	579	+ 78,77	190	- 19,85
PIEMONTE	38	24	5.704	850	2.124	927	7.671	- 1,51	15.955	- 7,46	2.197	+ 18,12
VALLE D'AOSTA	0	0	23	10	27	38	94	- 26,87	280	- 5,41	39	+ 2,45
GENOVA	27	5	1.011	180	490	129	1.843	+ 7,75	6.727	- 4,01	454	- 11,46
IMPERIA	0	0	51	170	29	148	395	+ 15,07	249	- 9,12	114	- 50,04
LA SPEZIA	0	7	94	58	55	34	245	- 10,7	225	- 37,15	118	- 17,48
SAVONA	1	0	115	159	75	110	455	+ 25,75	792	- 31,97	142	- 18,84
LIIGURIA	28	10	1.271	547	647	421	2.924	+ 8,46	7.995	- 9,21	850	- 16,67
BERGAMO	0	0	224	208	135	155	702	- 13,97	745	- 6,82	139	+ 16,06
BRESCIA	0	0	578	322	112	117	929	+ 11,26	718	- 21,35	216	+ 55,40
CONO	0	0	127	510	94	241	774	- 7,86	978	- 24,01	247	- 27,14
CREMONA	0	8	126	44	45	51	292	- 1,02	355	- 11,84	127	- 5,79
MANTOVA	0	0	74	75	28	91	245	+ 0,97	459	- 26,57	92	+ 9,32
MILANO (b)	0	0	4.227	1.780	284	435	6.926	- 4,55	17.249	+ 7,22	1.942	- 9,08
PAVIA	0	1	115	252	75	209	450	+ 17,15	745	- 18,17	158	+ 0,64
SONDRIO	0	0	5	4	7	10	28	- 50,00	15	+ 400,00	22	- 21,45
VARESE	12	21	222	502	31	273	1.041	- 4,84	1.971	- 11,95	408	+ 3,82
LOMBARDIA	12	30	5.500	3.499	827	1.742	11.450	- 3,89	23.435	- 0,42	3.371	- 4,91

(a) Per il mese di dicembre mancano i dati relativi alla Pretura di Verbania

(b) Per il periodo luglio-ottobre mancano i dati relativi alla Pretura di Lodi

* Presentate all'Ufficio Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	INCHIESTA LOCATORI	PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFATTO EMESSI	ALTRA CAUSA	TOTALE	VARIAZIONI %	RICHIESTE DI ESECUZIONE	SFATTI ESEGUITI	VARIAZIONI %
		PRIMA LOCALIZIONE		PROVVEDIMENTI ESEGUITI	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93
BOLZANO - BOZEN	0	0	159	146	24	18	347	- 11,48
TRENTO	0	0	254	144	42	48	468	+ 40,34
TRENTO A.A.	0	0	393	290	66	64	813	+ 12,41
BELLUNO	0	0	22	19	8	23	74	+ 12,12
PADOVA	0	0	544	145	94	82	485	+ 6,90
ROVIGO	0	0	39	37	32	33	162	- 8,47
TREVISO	1	30	94	129	45	91	390	- 1,32
VENEZIA	0	0	620	195	130	110	1.053	+ 13,56
VERONA	0	0	517	198	185	117	1.017	+ 7,28
VICENZA	0	0	201	221	90	100	412	- 14,74
VENETO	1	31	1.837	944	404	558	5.993	+ 3,42
GORIZIA	0	1	19	52	9	28	109	- 18,64
PORDENONE	3	7	55	55	0	2	80	- 24,53
TRIESTE	0	0	595	0	255	0	444	+ 18,10
UDINE	1	12	127	39	48	43	510	- 30,45
FRIULI V.G.	4	20	572	124	530	93	1.143	- 7,21
BOLOGNA	71	11	947	478	150	147	1.804	+ 37,40
FERRARA	8	0	297	107	200	44	478	+ 2,57
FORLÌ	0	5	152	241	45	177	438	+ 17,71
MODENA	0	0	418	239	181	131	949	- 55,54
PARMA	0	0	372	0	158	0	550	+ 0,95
PIACENZA	0	0	88	20	61	19	183	+ 5,87
RAVENNA	0	0	87	147	78	41	373	- 7,90
REGGIO EMILIA (a)	4	0	109	61	122	32	328	+ 0,92
EMILIA ROMAGNA	85	14	2.470	1.512	995	433	5.507	- 10,12
							10.310	- 58,55
							1.597	- 25,04
							477	- 5,75
							602	- 52,09
							1.164	- 11,88
							405	- 70,84
							247	- 24,49
							87	- 11,22
							272	- 58,52
							276	+ 3,73
							39	+ 34,48
							1.597	- 25,04

(a) Per i mesi di gennaio e luglio i dati si riferiscono alla provincia complessivamente considerata

* Presentate all'Ufficio Giudiziario
** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFERRATI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94
E VARIAZIONI X RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO ESEGUITI										RICHIESTE DI ESECUZIONE		VARIAZIONI		RISPETTO		RISPETTO	
	TOIALE										DI		ANNO '94		ANNO '95		ANNO '94	
	IMNECESSITA' LOCATORE	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.	CAPOLO. IRETO PR.
ANCONA	20	1	110	82	118	108	439	14,52	233	26,96	134	10,74						
ASCOLI PIENO	0	14	33	58	14	42	183	55,08	173	21,54	72	22,38						
MACERATA	1	0	60	37	23	44	169	1,20	146	20,66	74	65,22						
PESARO E URBINO	0	3	73	38	15	31	180	14,29	52	56,84	23	4,17						
MARCHE	21	18	278	215	172	247	971	10,47	604	13,67	307	8,10						
AREZZO	0	0	107	27	38	33	205	14,23	170	23,08	23	54,90						
PIRENZE	0	1	1.075	247	219	153	1.673	8,84	1.787	44,24	357	14,31						
GRDSETO	40	6	79	61	69	35	290	7,41	324	38,98	75	12,05						
LIVORNO	0	0	270	19	117	4	410	23,32	193	57,94	34	14,89						
LUCCA	0	31	84	222	26	32	393	38,66	1.489	72,53	162	14,06						
MASSA CARRARA	0	3	36	103	40	107	309	17,14	463	51,52	39	40,00						
PISA	0	0	183	183	48	62	478	2,80	1.513	4,66	180	51,39						
PISTOIA	0	0	91	93	28	99	313	3,44	586	19,84	112	13,83						
SIENA	0	0	54	74	31	61	220	11,11	189	15,43	102	37,04						
TOSCANA	40	41	1.999	1.033	616	564	4.293	3,89	6.716	47,82	1.302	14,23						
PERUGIA	0	3	71	43	111	121	331	4,62	140	31,37	63	44,74						
TERNI	1	1	41	20	97	7	187	11,98	227	64,49	61	18,67						
UMBRIA	1	4	132	63	208	128	338	0,16	367	7,31	124	34,39						
PROSEMONO	1	14	38	33	100	83	269	7,17	118	45,68	61	13,09						
LATINA	4	4	43	135	138	233	343	16,72	484	19,72	173	3,46						
RIETI	0	0	13	10	28	30	81	10,96	109	23,86	33	6,43						
ROMA (a)	0	0	3.912	241	3.472	480	8.103	1,21	36.665	54,16	3.064	16,81						
VITERBO	0	0	18	40	33	94	187	11,37	104	43,62	44	38,03						
LAZIO	7	20	4.024	439	3.771	924	9.203	2,23	37.482	52,04	3.373	13,70						

(a) Dati incompleti

* Presentate all'Ufficio Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SPATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SPATTO: ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SPATTO EMESSI										RICHIESTE DI ESECUZIONE				SPATTO % RISPETTO			
	INNECESSITA' LOCATORE	FINITA LOCALIZIONE	ALTRA CAUSA	TOTALE	PROVVEDIMENTI	RISPETTO	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '93
AVELLINO	0	0	100	8	151	10	269	- 14,60	104	- 8,77	46	+ 15,00						
BENEVENTO	0	5	28	45	49	42	167	+ 32,05	20	- 25,08	25	+ 16,25						
CASERTA (a)	0	4	64	290	119	542	819	+ 12,65	218	+ 3,81	231	+ 4,05						
NAPOLI	4	4	1.200	1.050	880	505	5.621	- 16,45	1.711	- 44,14	599	- 17,39						
PALERMO	0	2	0	53	0	35	110	- 62,94	596	- 16,55	161	- 25,70						
CAMPANIA	4	15	1.392	1.424	1.199	952	4.988	- 14,01	2.649	- 55,81	862	- 11,52						
CHIETI (b)	0	5	45	22	59	46	175	- 25,55	57	- 55,94	56	- 20,00						
L'AQUILA	5	2	15	5	8	24	59	- 56,54	56	- 21,74	52	- 50,45						
PESCARA	2	0	62	46	51	54	215	+ 25,00	79	- 1,25	125	- 11,97						
TERAMO	0	3	29	22	44	54	152	+ 25,58	15	- 45,85	55	- 45,00						
ABRUZZI	5	8	151	95	162	180	601	- 5,99	185	- 22,59	226	- 22,87						
CAMPANIA	0	7	15	20	14	54	113	+ 10,00	148	- 25,25	37	+ 16,55						
ISERNIA	0	3	8	5	12	34	62	+ 26,55	20	+ 55,55	6	- 14,29						
MOLISE	0	10	21	25	24	90	172	+ 15,44	168	- 21,15	43	+ 12,50						
BARI	0	4	244	904	214	640	2.045	+ 2,55	774	+ 10,57	214	- 16,40						
BRINDISI	0	5	49	54	81	54	241	+ 1,95	148	- 48,25	28	- 51,72						
FOGGIA	15	39	79	150	74	164	519	+ 6,15	570	- 25,08	85	- 12,37						
LECCE	0	1	111	97	89	319	617	+ 20,51	542	+ 10,41	151	- 16,57						
TARANTO	0	22	201	95	249	195	782	+ 2,56	599	- 25,85	201	+ 9,84						
PUGLIE	15	71	724	1.500	727	1.592	4.227	+ 5,12	2.255	- 9,88	481	- 12,47						
MATERA	0	4	32	50	48	80	196	+ 61,98	44	- 56,25	50	- 50,25						
POTENZA	0	1	25	52	26	54	118	- 7,09	101	- 19,20	97	- 22,46						
BASILICATA	0	7	57	62	74	114	514	+ 26,61	145	- 25,24	127	- 24,40						

(a) Dati incompleti per il mese di giugno

(b) Per il mese di novembre mancano i dati relativi alle Preture di Francavilla al Mare e Vasto

(c) Dati provvisori

* Presentate all'Ufficio Giudiziario
** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO EMESSI										RICHIESTE DI ESECUZIONE				SFRATTI ESEGUITI			
	NECESSITA' LOCATORE	FINITA LOCAZIONE	ALTRA CAUSA	TOTALE	VARIAZ. %	RISPETTO	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '95	ANNO '96	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '95	ANNO '96	ANNO '93	ANNO '94	ANNO '95	ANNO '96
CATANZARO (a)	0	3	43	11	104	15	180	- 42,12	0	- 100,00	0	- 100,00	20	+ 11,11				
COSENZA (a)	13	7	3	3	3	27	60	- 52,76	4	- 25,00	4	- 25,00	7	+ 250,00				
REGGIO CALABRIA	0	2	3	0	0	1	4	- 82,84	3	- 66,67	3	- 66,67	14	- 70,21				
CALABRIA	13	14	51	14	109	43	246	- 47,99	11	- 56,17	11	- 56,17	41	- 56,81				
AGRIGENTO	0	1	31	30	91	83	236	- 29,84	112	+ 40,00	112	+ 40,00	37	+ 23,91				
CALTANISSETTA	3	13	14	25	43	30	172	+ 7,50	74	+ 39,42	74	+ 39,42	38	- 29,27				
CATANIA	37	1	471	44	948	177	1.698	+ 3,66	482	- 43,34	482	- 43,34	463	+ 1,09				
ENNA	1	1	3	3	12	4	26	+ 44,44	0	V. NOTA	0	V. NOTA	0	V. NOTA				
MESSINA	0	4	151	59	292	144	450	+ 10,56	478	- 42,13	478	- 42,13	139	- 44,21				
PALERMO	0	1	1.288	173	1.742	432	3.636	+ 7,16	1.815	- 5,92	1.815	- 5,92	718	+ 12,34				
RAGUSA	0	3	20	31	54	124	236	- 11,28	140	- 1,84	140	- 1,84	48	- 14,29				
SIRACUSA	0	0	43	34	323	335	737	+ 0,13	347	+ 36,31	347	+ 36,31	93	+ 17,72				
TRAPANI	0	0	2	40	0	115	157	- 3,99	142	- 19,77	142	- 19,77	60	- 14,67				
SICILIA	41	24	2.047	461	3.529	1.484	7.403	+ 3,40	3.408	- 15,29	3.408	- 15,29	1.636	- 5,30				
CAGLIARI	51	0	315	0	0	0	346	+ 38,64	431	- 17,06	431	- 17,06	82	- 24,77				
MUORO	12	10	4	7	2	2	39	+ 0,00	27	- 4,90	27	- 4,90	14	+ 75,00				
ORISTANO	0	0	9	2	14	13	33	- 43,11	32	+ 40,54	32	+ 40,54	17	- 5,54				
SASSARI	0	0	92	3	170	35	302	+ 12,27	7	- 48,18	7	- 48,18	80	+ 42,84				
SARDEGNA	43	10	422	14	184	50	745	+ 10,57	717	- 15,35	717	- 15,35	193	+ 1,05				

TOTALE ITALIA	396	373	27.070	12.747	14.399	10.490	67.493	- 2,44	118.517	- 8,23	118.517	- 8,23	18.643	- 4,87				

** NOTA ** VALORI NON PRESENTI NEL PERIODO PRECEDENTE CONSIDERATO

(a) Dati incompleti

* Presentate all'Ufficio Giudiziario
** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

ANNO 1995

—

P R E M E S S A

L'analisi riepilogativa dei dati rilevati dall'Osservatorio sugli sfratti nel settore abitativo ha consentito di compendiare, nella presente pubblicazione, alcune considerazioni generali sull'andamento assunto dalle procedure di rilascio di immobili nonchè dai contratti di locazione e di compravendita nell'arco del 1995, con particolare riferimento alle variazioni riscontrate rispetto al precedente anno.

Questo il quadro di sintesi dei valori rilevati a livello nazionale, nel periodo in esame:

	Anno 1995	Variazione % 1995/94
- Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi	n. 57.973	- 14,40
- Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario	n. 117.614	- 0,77
- Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario	n. 17.367	- 6,86

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRAZZI ESECUTIVI NEL PERIODO GENNAIO '95-DICEMBRE '95
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '94-DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	PROVEDIMENTI ESECUTIVI DI STRATTO EMESSI										RICHIESTE		VARIAZ. %	
	INECESSITA' LOCATORE		FINITA LOCAZIONE		ALTRA CAUSA		TOTALE		VARIAZ. %		RICHIESTE		VARIAZ. %	
	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.	CAPOLO. INESIST. PR.
ALESSANDRIA	0	20	62	150	99	154	495	+ 7,17	364	- 21,21	169	+ 1,56		
ASTI	0	0	104	2	152	4	242	- 9,54	95	- 2,11	48	- 2,04		
CUNEO	0	14	77	102	91	128	412	- 24,82	220	+ 0,46	1,7	+ 0,48		
NOVARA (a)	0	8	181	97	146	153	547	- 24,20	356	- 12,96	164	- 9,59		
TORINO	13	0	2.557	220	1.451	175	4.596	- 14,41	14.404	+ 0,01	1.282	- 15,84		
VERCELLI	0	0	51	99	62	204	416	- 25,25	380	+ 0,24	188	- 1,05		
PIEMONTE	21	42	3.012	670	1.981	800	6.526	- 15,26	15.817	- 0,94	1.978	- 10,15		
VALLE D'AOSTA	0	0	22	12	28	16	78	- 20,41	205	- 27,50	63	+ 10,24		
GENOVA	9	1	802	147	411	158	1.508	- 18,04	4.580	- 5,16	555	+ 21,71		
IMPERIA	1	0	50	140	25	107	525	- 18,84	219	- 12,05	97	- 14,91		
LA SPEZIA	0	0	94	45	61	25	225	- 9,27	211	- 4,22	180	+ 52,54		
SAVONA	0	0	104	105	56	114	377	- 15,93	544	- 31,51	118	- 14,90		
LIGURIA	10	1	1.050	435	555	584	2.455	- 16,79	7.554	- 7,99	950	+ 14,44		
BERGAMO (a)	0	0	204	200	107	114	427	- 10,48	487	- 10,20	187	+ 5,05		
BRESCIA	0	0	329	277	101	88	795	- 14,42	784	+ 9,47	247	+ 14,35		
COMO	0	0	149	244	98	171	844	- 14,21	795	- 18,92	270	+ 9,51		
CREMONA	0	3	119	39	44	24	255	- 15,96	255	- 25,88	104	- 18,11		
MANTOVA	0	0	28	59	22	70	179	- 55,21	469	- 28,85	58	- 58,70		
MILANO (a)	2	0	4.019	1.175	292	589	3.875	- 15,17	28.755	+ 64,58	1.775	- 8,70		
PAVIA	0	0	82	147	58	158	445	- 51,54	719	- 5,25	155	- 14,54		
SONDRIO	0	1	8	7	4	8	28	+ 0,00	14	+ 6,47	58	+ 72,75		
VARESE	2	0	215	561	82	257	917	- 15,37	1.778	- 9,79	525	- 20,54		
LOMBARDIA	4	4	5.155	2.529	850	1.261	9.785	- 15,88	34.254	+ 46,10	5.097	- 8,15		

(a) Dati incompleti

* Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario

** Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRAATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '95-DICEMBRE '95
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '94-DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFATTO ENESSI										RICHIESTE		VARIANZA		RISPETTO	
	NECESSITA' LOCATORE FINITA		CAUSA		PROVVEDIMENTI		VARIANZA		RISPETTO		RICHIESTE		VARIANZA		RISPETTO	
	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.	CAPOLO. TRENTO P.R.
BOLZANO - BOZEN	0	4	161	94	29	26	316	- 8,95	295	+ 55,94	151	- 24,49				
TRENTO	0	3	118	74	22	39	234	- 45,30	248	- 9,82	62	+ 51,91				
TRENTO A.A.	0	9	279	168	51	65	572	- 29,82	545	+ 10,57	175	- 10,82				
BELLUNO	0	1	27	22	15	14	79	+ 4,76	25	- 42,50	18	- 57,95				
PADOVA	0	579	154	84	84	66	643	- 5,21	156	- 15,61	175	- 6,99				
ROVIGO	0	0	29	30	54	35	150	- 7,41	36	- 5,56	40	- 15,04				
TREVISO	0	25	74	117	29	75	320	- 17,95	259	+ 12,21	122	+ 29,79				
VENEZIA	12	0	484	200	97	98	891	- 15,55	2.781	+ 50,75	521	+ 18,41				
VERONA	5	14	411	190	131	87	836	- 17,80	257	- 16,01	99	+ 41,45				
VICENZA	16	0	201	185	47	90	557	- 8,99	400	- 16,14	145	+ 2,48				
VENETO	31	40	1.407	874	479	465	3.496	- 12,49	5.890	+ 15,09	1.158	+ 10,92				
GORITIA	0	0	56	47	12	28	125	+ 12,84	77	- 25,00	50	+ 4,17				
PORDENONE	0	2	56	58	0	14	90	+ 12,50	285	+ 12,45	40	- 16,89				
TRIESTE	0	0	576	0	241	0	417	- 4,49	850	- 18,47	195	- 16,67				
UDINE	0	18	111	44	54	52	281	- 9,35	249	+ 55,86	122	+ 18,45				
FRIULI V.G.	0	20	559	129	509	94	1.111	- 2,97	1.461	- 6,88	407	- 5,79				
BOLOGNA	91	14	806	457	185	158	1.491	- 6,26	5.337	- 28,16	540	+ 13,21				
FERRARA	5	0	278	84	142	54	545	- 19,62	526	- 18,91	129	- 56,14				
FORLÌ	40	9	185	271	48	144	497	+ 9,25	1.058	- 9,11	151	- 22,96				
MODENA	0	0	467	244	209	106	1.026	+ 5,98	668	+ 64,94	242	+ 7,58				
PARMA	0	0	508	0	124	0	432	- 18,49	256	- 4,45	119	- 4,80				
PIACENZA	1	0	115	45	32	19	208	+ 10,44	72	- 17,24	70	+ 29,65				
RAVENNA	0	0	84	188	66	70	408	+ 9,58	508	+ 13,24	217	- 16,56				
REGGIO EMILIA (A)	0	0	103	55	58	54	250	- 25,78	149	- 44,01	24	- 58,46				
EMILIA ROMAGNA	155	25	2.532	1.524	862	569	5.257	- 4,54	8.174	- 20,72	1.512	- 5,52				

(a) Dati incompleti

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '95-DICEMBRE '95
E VARIAZIONI * RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '94-DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO ENESSI										RICHIESTE DI ESECUZIONE				SFRATTI ESEGUITI	
	NECESSITA' CAPOL.	LOCATOREI CAPOL.	FINITA CAPOL.	LOCAZIONE CAPOL.	ALTRA CAUSA CAPOL.	TOTALE PROVVEDIMENTI ANNO '95	VARIAZ. RISPETTO ANNO '94	INISPETTO ANNO '95	INISPETTO ANNO '94	INISPETTO ANNO '95	INISPETTO ANNO '94	INISPETTO ANNO '95	INISPETTO ANNO '94	INISPETTO ANNO '95	INISPETTO ANNO '95	INISPETTO ANNO '95
ANCONA	5	12	113	63	95	80	368	- 16,17	255	+	9,44	120	- 10,65			
ASCOLI PICENO	0	2	17	63	12	46	140	- 23,50	166	-	15,41	69	- 4,17			
MACERATA	0	0	14	44	21	38	117	- 30,77	168	+	15,07	47	- 58,16			
PESARO E URBINO	0	0	73	31	29	40	173	- 3,89	74	+	42,31	25	+	0,00		
MARCHE	5	14	217	201	157	204	798	- 17,82	643	+	6,46	261	- 14,98			
AREZZO	0	0	53	37	43	52	185	- 9,76	184	-	3,53	42	+	82,61		
FIRENZE	0	3	946	268	306	119	1.642	- 1,97	1.388	-	22,33	466	-	16,34		
GROSSETO	3	8	57	56	76	40	240	- 17,24	275	-	15,74	46	-	36,99		
LIVORNO	0	0	243	21	122	7	393	- 4,15	283	+	36,27	55	+	1,85		
LUCCA	0	28	137	295	60	178	698	+	76,71	1.338	-	8,80	142	-	12,33	
MASSA CARRARA	0	0	53	103	54	77	269	- 12,94	511	+	9,89	44	+	12,82		
PISA	0	0	154	201	39	47	441	- 7,74	1.200	-	20,49	163	-	20,56		
PISTOIA	0	0	77	90	29	80	276	- 11,82	515	-	12,12	96	-	16,29		
SIENA	0	0	43	67	22	48	200	- 9,09	143	-	24,34	99	-	2,94		
TOSCANA	3	39	1.745	1.138	751	668	4.344	+	1,14	5.815	-	13,42	1.133	-	12,98	
PERUGIA	9	17	64	43	100	68	521	- 8,55	162	+	15,71	70	+	11,11		
TERNI	1	3	56	16	104	13	195	+	4,28	202	-	11,01	57	-	6,56	
UMBRIA	10	22	120	79	204	81	516	- 4,09	564	-	0,82	127	+	2,42		
FROSINONE	7	3	16	4	42	17	89	- 66,91	62	-	47,46	17	-	72,13		
LATINA	10	11	18	93	62	142	336	- 40,32	705	+	3,07	265	+	53,18		
RIETI	0	0	11	14	33	17	75	- 7,41	83	-	23,85	30	-	9,09		
ROMA	0	1	3.840	116	5.397	257	7.611	- 6,10	29.304	-	20,08	2.645	-	13,67		
VITERBO	0	0	39	39	26	65	169	- 9,43	212	+	100,00	70	+	59,09		
LAZIO	17	15	3.924	266	5.360	498	8.280	- 10,05	30.366	-	19,42	3.027	-	10,31		

XIII LEGISLATURA - DISegni DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '95-DICEMBRE '95
E VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '94-DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRATTO ENESSI				RICHIESTE DI ESECUZIONE				SFRATTI ESEGUITI			
	NECESSITA' LOCATORE	FINITA LOCALIZIONE	ALTRA CAUSA	TOTALE	PROVVEDIMENTI	INRISPETTO	ANNO '94	ANNO '95	INRISPETTO	ANNO '94	ANNO '95	ANNO '95
	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.	CAPOG. INRESTO PR.
AVELLINO	0	0	35	4	87	7	131	- 51,30	72	- 50,77	45	- 2,17
BENEVENTO	0	3	18	15	84	31	151	- 10,45	25	+ 25,00	10	- 60,00
CASERTA (a)	0	14	49	198	48	252	581	- 29,06	132	- 39,45	136	- 41,15
NAPOLI	0	14	889	592	634	409	2.558	- 29,36	1.340	- 21,68	448	+ 12,28
SALERNO	0	0	0	0	0	42	111	+ 0,91	547	- 8,22	235	+ 45,96
CAMPANIA	0	51	989	856	895	761	5.552	- 29,19	2.116	- 20,12	874	+ 1,59
CHIETI (a)	4	1	25	15	55	45	141	- 19,45	64	+ 12,28	43	+ 19,44
L'AQUILA (a)	1	0	15	24	44	38	120	+105,39	50	- 16,47	18	- 43,75
PESCARA (a)	0	2	69	41	58	36	206	- 4,19	68	- 13,92	16	- 87,20
TERAMO	0	0	29	10	40	45	124	- 18,42	131	+907,69	58	+ 15,15
ABRUZZI	5	3	156	88	195	164	591	- 1,66	295	+ 58,58	115	- 49,12
CAMPANIA	3	3	15	21	9	46	95	- 15,64	125	- 15,54	51	- 45,61
ISERNIA	0	1	6	0	0	11	18	- 70,97	42	+110,00	3	- 50,00
MOLISE	3	4	19	21	9	57	113	- 34,30	167	- 0,60	34	- 46,05
BARI	0	20	268	744	211	469	1.912	- 6,64	812	+ 4,91	198	- 8,55
BRINDISI	0	9	58	52	110	42	271	+ 3,83	128	- 13,51	52	+ 14,29
FOGGIA	7	28	68	100	65	175	425	- 14,64	211	- 42,97	99	+ 16,47
LECCE	0	1	38	54	115	249	455	- 26,26	591	+ 5,16	183	+ 21,19
TARANTO	0	25	127	77	216	174	617	- 21,10	411	+ 5,01	224	+ 11,44
PUGLIE	7	81	559	1.027	715	1.309	5.698	- 12,51	2.135	- 4,44	756	+ 8,08
MATERA	0	10	16	25	23	50	124	- 56,75	15	- 65,91	11	- 65,33
POTENZA	2	1	14	16	37	11	81	- 51,56	(b) 117	+ 15,84	(b) 106	+ 9,28
BASILICATA	2	11	50	41	60	61	205	- 54,71	152	- 8,97	117	- 7,87

(a) Dati incompleti

(b) Dati provvisori

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFILATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFILATTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO '95-DICEMBRE '95
E VARIAZIONI X RISPETTO AL PERIODO GENNAIO '94-DICEMBRE '94

.. NOTA .. VALORI NON PRESENTI NEL PERIODO PRECEDENTE CONSIDERATO

(a) Dati incompleti

RIEPILOGO

ANNUALE

Anni dal 1983 al 1995:

- Procedure di sfratto
- Province delle grandi aree metropolitane

PAGINA BIANCA

ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRAATTO RELATIVE AL PERIODO 1983 - 1995

ANNI	PROVVEDIMENTI DI SFRAATTO EMESSI					RICHIESTE DI ESECUZIONE (*)		SFRAATTI ESEGUITI (**)	
	FINITA LOCAZIONE	ALTRA CAUSA	NECESSITA' LOCATORE	TOTALE	VARIAZ. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE	TOTALE	VARIAZ. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE	TOTALE	VARIAZ. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE
1983	100.891	17.895	20.442	139.228	=	47.572	=	17.664	=
1984	116.818	18.779	10.191	145.788	4,71	50.569	6,30	19.048	7,84
1985	55.874	21.078	4.933	81.885	-43,83	53.635	6,06	17.967	-5,68
1986	72.379	23.776	3.620	99.775	21,85	111.913	108,66	26.297	46,36
1987	95.167	23.539	1.736	120.442	20,71	70.256	-37,22	16.821	-36,03
1988	62.104	21.758	975	84.837	-29,56	49.099	-30,11	13.697	-18,57
1989	48.261	20.098	676	69.035	-18,63	73.300	49,29	13.820	0,90
1990	59.462	21.609	614	81.685	18,32	98.811	34,80	16.537	19,66
1991	66.327	23.684	679	90.690	11,02	98.957	0,15	16.574	0,22
1992	53.849	23.912	581	78.342	-13,62	109.426	10,58	17.788	7,32
1993	42.639	26.299	462	69.400	-11,41	129.169	18,04	19.598	10,18
1994	39.856	27.099	770	67.725	-2,41	118.529	-8,24	18.647	-4,85
1995	33.901	23.379	693	57.973	-14,40	117.614	-0,77	17.367	-6,86

(*) Presentate all' Ufficio Giudiziario

(**) Con l' intervento dell' Ufficio Giudiziario

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

ANDAMENTO ANNUALE DELLE PROCEDURE DI SFRATTO
RELATIVE AL PERIODO 1.1.1983 - 31.12.1995
NELLE PROVINCE DELLE UNDICI GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 1983	ANNO 1984	ANNO 1985	ANNO 1986	ANNO 1987	ANNO 1988
TORINO						
SFRATTI EMESSI	8.387	8.240	5.369	6.047	6.799	5.203
DECRETI GRADUAZIONE	782	1.299	852	126	20	21
RICHIESTE ESECUZ. *	1.356	1.890	1.932	3.559	3.532	2.522
SFRATTI ESEGUITI **	662	753	793	1.596	761	797
GENOVA						
SFRATTI EMESSI	8.927	6.998	3.945	4.708	4.902	5.477
DECRETI GRADUAZIONE	2.018	3.546	1.543	34		
RICHIESTE ESECUZ. *	762	676	869	8.293	3.273	1.811
SFRATTI ESEGUITI **	662	676	568	1.543	541	445
MILANO						
SFRATTI EMESSI	17.589	18.689	10.367	12.486	13.662	9.822
DECRETI GRADUAZIONE	5.566	5.486	11.936	2.534	512	209
RICHIESTE ESECUZ. *	5.705	5.903	6.326	19.206	10.645	4.555
SFRATTI ESEGUITI **	2.550	2.177	1.588	4.756	2.512	1.659
VENEZIA						
SFRATTI EMESSI	3.107	2.315	1.574	2.031	1.929	1.346
DECRETI GRADUAZIONE	544	1.579	1.700	154	44	2
RICHIESTE ESECUZ. *	1.350	1.195	1.216	1.596	882	775
SFRATTI ESEGUITI **	404	382	255	259	154	191
BOLOGNA						
SFRATTI EMESSI	3.616	3.182	2.063	2.849	3.180	3.055
DECRETI GRADUAZIONE	1.352	1.920	1.168	501	20	9
RICHIESTE ESECUZ. *	3.067	3.487	3.194	7.300	4.447	3.859
SFRATTI ESEGUITI **	550	507	346	459	308	271
FIRENZE						
SFRATTI EMESSI	3.986	3.680	2.853	3.375	4.411	3.151
DECRETI GRADUAZIONE	656	1.887	1.488	346	155	80
RICHIESTE ESECUZ. *	1.811	1.657	1.299	3.279	1.920	1.087
SFRATTI ESEGUITI **	428	596	671	650	558	571
ROMA						
SFRATTI EMESSI	19.175	25.919	16.152	16.118	17.681	12.951
DECRETI GRADUAZIONE	8.065	9.691	9.411	1.828	284	54
RICHIESTE ESECUZ. *	10.486	8.357	11.546	19.578	16.854	15.159
SFRATTI ESEGUITI **	3.896	3.560	3.735	4.666	5.800	1.955
NAPOLI						
SFRATTI EMESSI	8.478	9.951	3.559	6.518	8.787	5.042
DECRETI GRADUAZIONE	1.019	841	557	797	78	51
RICHIESTE ESECUZ. *	1.501	1.224	949	5.825	1.147	705
SFRATTI ESEGUITI **	459	106	465	648	488	518
BARI						
SFRATTI EMESSI	8.619	5.618	2.495	4.035	5.026	2.646
DECRETI GRADUAZIONE	1.816	4.597	1.015	562	59	54
RICHIESTE ESECUZ. *	1.807	1.989	1.279	5.084	916	915
SFRATTI ESEGUITI **	616	672	434	1.455	575	560
CATANIA						
SFRATTI EMESSI	5.658	5.420	1.948	3.067	3.679	1.984
DECRETI GRADUAZIONE	671	2.809	2.258	2		
RICHIESTE ESECUZ. *	2.268	2.827	1.996	3.750	2.595	679
SFRATTI ESEGUITI **	828	946	516	821	488	525
PALERMO						
SFRATTI EMESSI	3.975	4.349	2.628	3.517	4.655	3.555
DECRETI GRADUAZIONE	578	2.432	255	52	1	7
RICHIESTE ESECUZ. *	985	1.165	1.159	1.474	654	291
SFRATTI ESEGUITI **	474	515	556	865	421	595

* - PRESENTATE ALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

** - CON L'INTERVENTO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

ANDAMENTO ANNUALE DELLE PROCEDURE DI SFRATTO
RELATIVE AL PERIODO 1.1.1983 - 31.12.1995
NELLE PROVINCE DELLE UNDICI GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 1989	ANNO 1990	ANNO 1991	ANNO 1992	ANNO 1993	ANNO 1994	ANNO 1995
TORINO							
SFRATTI EMESSI	4.886	5.236	5.866	6.148	5.310	5.136	4.396
DECRETI GRADUAZIONE							
RICHIESTE ESECUZ. *	2.576	8.760	13.688	12.105	15.707	14.403	14.404
SFRATTI ESEGUITI **	906	952	903	1.418	1.020	1.488	1.282
GENOVA							
SFRATTI EMESSI	2.366	2.528	2.264	1.489	1.708	1.840	1.508
DECRETI GRADUAZIONE							
RICHIESTE ESECUZ. *	4.210	7.416	7.048	5.873	7.157	6.727	6.380
SFRATTI ESEGUITI **	383	447	409	485	515	456	555
MILANO							
SFRATTI EMESSI	7.486	8.555	9.336	7.876	7.325	6.926	5.875
DECRETI GRADUAZIONE	467	1.107	35				
RICHIESTE ESECUZ. *	9.291	12.389	13.169	17.698	14.087	17.249	28.733
SFRATTI ESEGUITI **	1.214	1.661	1.653	1.387	2.136	1.942	1.773
VENEZIA							
SFRATTI EMESSI	1.347	1.543	1.635	1.138	929	1.055	891
DECRETI GRADUAZIONE							
RICHIESTE ESECUZ. *	2.654	2.233	2.396	2.662	3.122	2.127	2.781
SFRATTI ESEGUITI **	171	241	441	475	446	440	521
BOLOGNA							
SFRATTI EMESSI	2.331	2.353	2.702	2.057	1.311	1.804	1.691
DECRETI GRADUAZIONE							
RICHIESTE ESECUZ. *	4.689	6.950	8.948	10.107	12.341	7.457	5.337
SFRATTI ESEGUITI **	334	351	595	510	506	477	540
FIRENZE							
SFRATTI EMESSI	2.788	2.698	2.807	2.057	1.539	1.675	1.642
DECRETI GRADUAZIONE	58	27					
RICHIESTE ESECUZ. *	3.994	2.561	2.481	2.182	3.206	1.787	1.388
SFRATTI ESEGUITI **	492	456	554	498	650	557	466
ROMA							
SFRATTI EMESSI	9.411	10.731	11.044	10.037	8.204	8.105	7.611
DECRETI GRADUAZIONE	4	18					
RICHIESTE ESECUZ. *	18.327	19.682	19.813	20.000	27.330	36.463	29.304
SFRATTI ESEGUITI **	2.112	3.207	2.688	2.730	2.579	3.064	2.645
NAPOLI							
SFRATTI EMESSI	4.821	6.466	6.856	4.618	4.334	3.621	2.558
DECRETI GRADUAZIONE	40	17	2				
RICHIESTE ESECUZ. *	1.563	5.683	2.681	2.377	3.063	1.711	1.340
SFRATTI ESEGUITI **	442	697	480	486	483	399	448
BARI							
SFRATTI EMESSI	2.236	2.830	2.948	2.292	2.001	2.048	1.912
DECRETI GRADUAZIONE	66	28	80				
RICHIESTE ESECUZ. *	1.040	854	863	907	700	774	812
SFRATTI ESEGUITI **	386	352	390	318	259	216	198
CATANIA							
SFRATTI EMESSI	1.760	1.913	2.174	1.370	1.638	1.698	1.450
DECRETI GRADUAZIONE		6					
RICHIESTE ESECUZ. *	229	216	188	268	851	482	310
SFRATTI ESEGUITI **	362	387	365	318	458	463	262
PALERMO							
SFRATTI EMESSI	2.996	3.504	4.502	3.623	3.399	3.654	2.631
DECRETI GRADUAZIONE							
RICHIESTE ESECUZ. *	1.069	1.380	1.518	2.376	1.887	1.815	1.504
SFRATTI ESEGUITI **	591	543	582	570	638	718	582

- * - PRESENTATE ALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

- ** - CON L'INTERVENTO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

--- (a). I dati concernenti i decreti di graduazione non vengono più elaborati, a partire dal 1992, in quanto tali procedure, ormai in fase di estinzione, hanno entità irrilevante.

PAGINA BIANCA

TABELLA C

Ministero dell'Interno

Mercato Immobiliare

Anni: -

1993

1994

1995

PAGINA BIANCA

MERCATO IMMOBILIARE

ANNO 1993

PAGINA BIANCA

III LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
ALESSANDRIA	2.734	6.467	9.201	1.363	5.072	6.435
ASTI	1.711	1.503	3.214	1.393	1.541	2.934
CUNEO	950	5.657	6.607	591	3.509	4.100
NOVARA	3.338	8.125	11.463	2.562	7.120	9.682
TORINO	26.844	25.338	52.182	26.332	25.198	51.530
VERCELLI	1.385	5.513	6.898	641	3.471	4.112
PIEMONTE	36.962	52.603	89.565	32.882	45.911	78.793
VALLE D'AOSTA	690	2.836	3.526	172	1.277	1.449
VALLE D'AOSTA	690	2.836	3.526	172	1.277	1.449
GENOVA	11.203	6.135	17.338	7.286	2.997	10.283
IMPERIA	693	5.005	5.698	532	4.112	4.644
LA SPEZIA	1.454	1.948	3.402	961	1.532	2.493
SAVONA	1.191	8.661	9.852	610	4.990	5.600
LIGURIA	14.541	21.749	36.290	9.389	13.631	23.020
BERGAMO	3.236	8.512	11.748	1.773	10.404	12.177
BRESCIA	6.044	12.876	18.920	2.599	9.495	12.094
COMO	3.246	8.131	11.377	1.811	6.906	8.717
CREMONA	2.298	2.996	5.294	949	2.923	3.872
MANTOVA	1.284	2.639	3.923	376	2.054	2.430
MILANO	41.110	39.202	80.312	22.065	36.188	58.253
PAVIA	2.998	4.626	7.624	967	4.245	5.212
SONDRIO	786	1.905	2.691	501	2.517	3.018
VARESE	5.541	7.908	13.449	8.311	6.708	15.019
LOMBARDIA	66.543	88.795	155.338	39.352	81.440	120.792
BOLZANO - BOZEN	1.377	3.862	5.239	569	1.767	2.336
TRENTO	3.677	5.851	9.528	1.076	4.889	5.965
TRENTO A.A.	5.054	9.713	14.767	1.645	6.656	8.301
BELLUNO	764	5.393	6.157	484	2.772	3.256
PADOVA	5.612	4.008	9.620	2.536	4.902	7.438
ROVIGO	789	1.341	2.130	505	1.784	2.289
TREVISO	1.482	7.234	8.716	773	6.815	7.588
VENEZIA	9.521	9.579	19.100	5.374	8.359	13.733
VERONA	9.328	9.304	18.632	3.107	5.796	8.903
VICENZA	2.731	6.789	9.520	1.186	6.569	7.755
VENETO	30.227	43.648	73.875	13.965	36.997	50.962

III LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
GORIZZIA	662	1.457	2.119	376	1.446	1.822
PORDENONE	1.067	2.314	3.381	535	1.679	2.214
TRIESTE	5.549	385	5.934	3.769	313	4.082
UDINE	3.387	5.966	9.353	1.345	4.221	5.566
FRIULI V.G.	10.665	10.122	20.787	6.025	7.659	13.684
BOLOGNA	18.501	12.133	30.634	4.269	7.018	11.287
FERRARA	2.881	4.331	7.212	2.403	3.627	6.030
FORLI'	2.316	9.587	11.903	883	3.330	4.213
MODENA	6.754	6.989	13.743	1.598	5.141	6.739
PARMA	6.391	3.136	9.527	2.336	3.171	5.507
PIACENZA	2.951	2.091	5.042	1.047	1.773	2.820
RAVENNA	3.058	2.207	5.265	2.256	1.929	4.185
REGGIO EMILIA	3.019	2.660	5.679	2.101	3.194	5.295
EMILIA ROMAGNA	45.871	43.134	89.005	16.893	29.183	46.076
ANCONA	2.448	3.815	6.263	1.076	3.004	4.080
ASCOLI PICENO	741	3.238	3.979	637	2.170	2.807
MACERATA	2.047	4.566	6.613	355	2.141	2.496
PESARO E URBINO	1.984	5.353	7.337	1.034	2.586	3.620
MARCHE	7.220	16.972	24.192	3.102	9.901	13.003
AREZZO	1.700	2.680	4.380	810	1.880	2.690
FIRENZE	12.369	11.441	23.810	4.198	7.497	11.695
GROSSETO	1.542	2.893	4.435	923	2.511	3.434
LIVORNO	2.162	3.485	5.647	1.291	2.896	4.187
LUCCA	540	759	1.299	494	638	1.132
MASSA CARRARA	962	1.166	2.128	549	950	1.499
PISA	6.506	4.215	10.721	1.015	2.573	3.588
PISTOIA	1.425	3.665	5.090	837	1.954	2.791
SIENA	4.860	4.577	9.437	443	2.255	2.698
TOSCANA	32.066	34.881	66.947	10.560	23.154	33.714
PERUGIA	13.632	5.548	19.180	3.903	2.190	6.093
TERNI	1.397	978	2.375	933	831	1.764
UMBRIA	15.029	6.526	21.555	4.836	3.021	7.857

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
FROSINONE	887	3.234	4.121	362	1.441	1.803
LATINA	2.447	2.951	5.398	922	1.935	2.857
RIETI	963	1.184	2.147	562	1.096	1.658
ROMA	31.873	27.334	59.207	17.491	15.921	33.412
VITERBO	1.910	2.050	3.960	771	2.060	2.831
LAZIO	38.080	36.753	74.833	20.108	22.453	42.561
AVELLINO	266	871	1.137	114	264	378
BENEVENTO	596	405	1.001	114	75	189
CASERTA	960	9.319	10.279	333	3.074	3.407
NAPOLI	5.536	5.480	11.016	2.571	2.152	4.723
SALERNO	1.823	7.013	8.836	558	2.014	2.572
CAMPANIA	9.181	23.088	32.269	3.690	7.579	11.269
CHIETI	908	2.473	3.381	443	1.004	1.447
L'AQUILA	3.102	2.354	5.456	317	1.655	1.972
PESCARA	3.117	1.687	4.804	943	1.228	2.171
TERAMO	1.048	2.531	3.579	233	1.696	1.929
ABRUZZI	8.175	9.045	17.220	1.936	5.583	7.519
CAMPOBASSO	636	911	1.547	219	730	949
ISERNIA	154	182	336	39	96	135
MOLISE	790	1.093	1.883	258	826	1.084
BARI	4.017	7.120	11.137	1.772	5.862	7.634
BRINDISI	1.279	1.274	2.553	283	683	966
FOGGIA	985	2.181	3.166	515	2.679	3.194
LECCE	1.758	1.713	3.471	463	876	1.339
TARANTO	2.542	1.356	3.898	741	799	1.540
PUGLIE	10.581	13.644	24.225	3.774	10.899	14.673
MATERA	275	601	876	194	357	551
POTENZA	821	999	1.820	56	125	181
BASILICATA	1.096	1.600	2.696	250	482	732

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
CATANZARO	803	1.261	2.064	131	544	675
COSENZA	648	2.500	3.148	79	2.000	2.079
REGGIO CALABRIA	1.838	605	2.443	297	215	512
CALABRIA	3.289	4.366	7.655	507	2.759	3.266
AGRIGENTO	406	2.152	2.558	37	273	310
CALTANISSETTA	1.012	1.190	2.202	382	358	740
CATANIA	6.445	4.675	11.120	2.630	1.800	4.430
ENNA	82	137	219	13	128	141
MESSINA	3.355	2.268	5.623	1.251	1.795	3.046
PALERMO	12.689	6.898	19.587	3.345	2.422	5.767
RAGUSA	673	1.216	1.889	169	703	872
SIRACUSA	1.168	1.695	2.863	541	735	1.276
TRAPANI	1.613	3.855	5.468	915	1.446	2.361
SICILIA	27.443	24.086	51.529	9.283	9.660	18.943
CAGLIARI	3.701	2.524	6.225	576	1.256	1.832
NUORO	147	207	354	24	72	96
ORISTANO	309	200	509	156	60	216
SASSARI	525	1.645	2.170	172	1.877	2.049
SARDEGNA	4.682	4.576	9.258	928	3.265	4.193
TOTALE ITALIA	368.185	449.230	817.415	179.555	322.336	501.891

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	ANNO 93			ANNO 92			VARIANZA ANNI 1993 -- 1992
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
PIEMONTE	36.962	52.603	89.565	34.904	50.103	85.007	+ 5,36
VALLE D'AOSTA	690	2.836	3.526	758	2.979	3.737	- 5,65
LIGURIA	14.541	21.749	36.290	14.003	19.854	33.857	+ 7,19
LOMBARDIA	66.543	88.795	155.338	59.180	87.224	146.404	+ 6,10
TRENTO A.A.	5.054	9.713	14.767	4.367	9.861	14.228	+ 3,79
VENETO	30.227	43.648	73.875	25.296	38.515	63.811	+ 15,77
FRIULI V.G.	10.665	10.122	20.787	10.722	9.311	20.033	+ 3,76
EMILIA ROMAGNA	45.871	43.134	89.005	43.072	38.884	81.956	+ 8,60
MARCHE	7.220	16.972	24.192	6.581	17.021	23.602	+ 2,50
TOSCANA	32.066	34.881	66.947	33.344	33.391	66.735	+ 0,32
UMBRIA	15.029	6.526	21.555	9.270	5.549	14.819	+ 45,46
LAZIO	38.080	36.753	74.833	33.389	32.997	66.386	+ 12,72
CAMPANIA	9.181	23.088	32.269	7.486	12.016	19.502	+ 65,47
ABRUZZI	8.175	9.045	17.220	6.795	8.662	15.457	+ 11,41
MOLISE	790	1.093	1.883	634	1.096	1.730	+ 8,84
PUGLIE	10.581	13.644	24.225	9.622	12.043	21.665	+ 11,82
BASILICATA	1.096	1.600	2.696	1.065	1.163	2.228	+ 21,01
CALABRIA	3.289	4.366	7.655	2.886	4.191	7.077	+ 8,17
SICILIA	27.443	24.086	51.529	26.433	21.624	48.057	+ 7,22
SARDEGNA	4.682	4.576	9.258	4.682	4.244	8.926	+ 3,72
TOTALE ITALIA	368.185	449.230	817.415	334.489	410.728	745.217	+ 9,69

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '93 - DICEMBRE '93

DESCRIZIONE	ANNO 93			ANNO 92			VARIAZ. % ANNI 1993 — 1992
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
* PIEMONTE	32.882	45.911	78.793	27.460	41.041	68.501	+ 15,02
* VALLE D'AOSTA	172	1.277	1.449	117	974	1.091	+ 32,81
* LIGURIA	9.389	13.631	23.020	8.704	12.225	20.929	+ 9,99
* LOMBARDIA	39.352	81.440	120.792	33.710	72.850	106.560	+ 13,36
* TRENTO A.A.	1.645	6.656	8.301	1.557	6.461	8.018	+ 3,53
* VENETO	13.965	36.997	50.962	11.586	33.825	45.411	+ 12,22
* FRIULI V.G.	6.025	7.659	13.684	6.674	6.806	13.480	+ 1,51
* EMILIA ROMAGNA	16.893	29.183	46.076	15.243	26.846	42.089	+ 9,47
* MARCHE	3.102	9.901	13.003	2.504	9.069	11.573	+ 12,36
* TOSCANA	10.560	23.154	33.714	9.410	20.635	30.045	+ 12,21
* UMBRIA	4.836	3.021	7.857	4.396	3.444	7.840	+ 0,22
* LAZIO	20.108	22.453	42.561	26.341	27.044	53.385	- 20,28
* CAMPANIA	3.690	7.579	11.269	2.993	4.258	7.251	+ 55,41
* ABRUZZI	1.936	5.583	7.519	1.916	5.188	7.104	+ 5,84
* MOLISE	258	826	1.084	175	791	966	+ 12,22
* PUGLIE	3.774	10.899	14.673	4.740	10.503	15.243	- 3,74
* BASILICATA	250	482	732	187	369	556	+ 31,65
* CALABRIA	507	2.759	3.266	756	2.683	3.439	- 5,03
* SICILIA	9.283	9.660	18.943	9.649	8.629	18.278	+ 3,64
* SARDEGNA	928	3.265	4.193	787	2.827	3.614	+ 16,02
* TOTALE ITALIA	179.555	322.336	501.891	168.905	296.468	465.373	+ 7,85

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE RIFERITI ALL'ANNO 1993 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 93			ANNO 92			VARIANZA ANNI 1993 -- 1992
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	26.844	25.338	52.182	24.387	24.686	49.073	+ 6,34
GENOVA	11.203	6.135	17.338	10.228	5.539	15.767	+ 9,96
MILANO	41.110	39.202	80.312	38.151	36.614	74.765	+ 7,42
VENEZIA	9.521	9.579	19.100	6.424	6.422	12.846	+ 48,68
BOLOGNA	18.501	12.133	30.634	17.847	10.580	28.427	+ 7,76
FIRENZE	12.369	11.441	23.810	15.794	10.574	26.368	- 9,70
ROMA	31.873	27.334	59.207	28.233	23.884	52.117	+ 13,60
NAPOLI	5.536	5.480	11.016	4.671	3.644	8.315	+ 32,48
BARI	4.017	7.120	11.137	3.660	6.128	9.788	+ 13,78
CATANIA	6.445	4.675	11.120	6.440	3.970	10.410	+ 6,82
PALERMO	12.689	6.898	19.587	12.685	6.930	19.615	- 0,14
TOTALE	180.108	155.335	335.443	168.520	138.971	307.491	+ 9,09

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI COMPRAVENDITA RIFERITI ALL'ANNO 1993 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 93			ANNO 92			VARIANZA ANNI 1993 -- 1992
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	26.332	25.198	51.530	21.322	21.917	43.239	+ 19,17
GENOVA	7.286	2.997	10.283	6.331	3.036	9.367	+ 9,78
MILANO	22.065	36.188	58.253	23.370	31.792	55.162	+ 5,60
VENEZIA	5.374	8.359	13.733	3.269	6.877	10.146	+ 35,35
BOLOGNA	4.269	7.018	11.287	3.853	6.491	10.344	+ 9,12
FIRENZE	4.198	7.497	11.695	3.378	6.386	9.764	+ 19,78
ROMA	17.491	15.921	33.412	23.956	20.710	44.666	- 25,20
NAPOLI	2.571	2.152	4.723	2.263	1.843	4.106	+ 15,03
BARI	1.772	5.862	7.634	2.011	5.776	7.787	- 1,96
CATANIA	2.630	1.800	4.430	3.110	1.810	4.920	- 9,96
PALERMO	3.345	2.422	5.767	3.504	1.795	5.299	+ 8,83
TOTALE	97.333	115.414	212.747	96.367	108.433	204.800	+ 3,88

MERCATO IMMOBILIARE

ANNO 1994

PAGINA BIANCA

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
ALESSANDRIA	2.843	7.051	9.894	1.367	5.201	6.568
ASTI	1.527	1.570	3.097	611	1.413	2.024
CUNEO	983	7.069	8.052	609	4.752	5.361
NOVARA	3.560	8.786	12.346	2.277	7.808	10.085
TORINO	32.277	30.327	62.604	22.845	22.642	45.487
VERCELLI	1.577	5.449	7.026	627	3.562	4.189
PIEMONTE	42.767	60.252	103.019	28.336	45.378	73.714
VALLE D'AOSTA	682	3.065	3.747	174	1.012	1.186
GENOVA	10.826	6.336	17.162	8.736	3.226	11.962
IMPERIA	1.021	5.011	6.032	775	4.117	4.892
LA SPEZIA	1.529	1.894	3.423	1.170	1.831	3.001
SAVONA	1.138	8.298	9.436	851	5.629	6.480
LIGURIA	14.514	21.539	36.053	11.532	14.803	26.335
BERGAMO	3.200	8.509	11.709	1.829	10.022	11.851
BRESCIA	6.467	13.742	20.209	2.390	10.474	12.864
COMO	2.810	8.382	11.192	1.627	7.365	8.992
CREMONA	2.307	2.992	5.299	1.093	3.247	4.340
MANTOVA	1.264	2.892	4.156	657	2.080	2.737
MILANO	34.776	35.168	69.944	18.653	35.605	54.258
PAVIA	2.765	5.068	7.833	818	4.251	5.069
SONDRIO	695	1.994	2.689	340	2.716	3.056
VARESE	6.680	8.198	14.878	4.617	5.452	10.069
LOMBARDIA	60.964	86.945	147.909	32.024	81.212	113.236
BOLZANO - BOZEN	1.497	4.411	5.908	650	1.692	2.342
TRENTO	3.993	6.097	10.090	1.409	5.182	6.591
TRENTO A.A.	5.490	10.503	15.993	2.059	6.874	8.933
BELLUNO	766	5.946	6.712	441	2.966	3.407
PADOVA	5.010	4.033	9.043	2.754	5.513	8.267
ROVIGO	1.155	1.694	2.849	771	2.090	2.861
TREVISI	1.317	7.821	9.138	872	7.078	7.950
VENEZIA	7.471	7.372	14.843	4.436	7.021	11.457
VERONA	9.633	9.831	19.464	3.496	5.901	9.397
VICENZA	3.214	7.949	11.163	1.221	6.730	7.951
VENETO	28.566	44.646	73.212	13.991	37.299	51.290

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
GORIZIA	725	1.616	2.341	346	1.274	1.620
PORDENONE	1.035	2.577	3.612	499	1.487	1.986
TRIESTE	5.717	433	6.150	3.612	369	3.981
UDINE	3.747	6.666	10.413	1.462	4.083	5.545
FRIULI V.G.	11.224	11.292	22.516	5.919	7.213	13.132
BOLOGNA	18.376	11.150	29.526	4.777	6.903	11.680
FERRARA	3.598	4.464	8.062	2.212	3.109	5.321
FORLI'	2.509	10.261	12.770	1.041	4.291	5.332
MODENA	7.283	8.704	15.987	2.138	4.902	7.040
PARMA	7.504	3.547	11.051	2.421	3.598	6.019
PIACENZA	2.412	1.744	4.156	1.120	1.604	2.724
RAVENNA	3.259	1.949	5.208	2.588	1.784	4.372
REGGIO EMILIA	3.123	2.775	5.898	2.471	3.331	5.802
EMILIA ROMAGNA	48.064	44.594	92.658	18.768	29.522	48.290
ANCONA	2.999	4.111	7.110	773	3.814	4.587
ASCOLI PICENO	1.508	4.306	5.814	1.211	3.333	4.544
MACERATA	2.308	5.294	7.602	310	2.373	2.683
PESARO E URBINO	2.148	6.869	9.017	1.045	3.160	4.205
MARCHE	8.963	20.580	29.543	3.339	12.680	16.019
AREZZO	1.320	2.630	4.450	1.020	1.740	2.760
FIRENZE	15.741	11.769	27.510	4.402	8.465	12.867
GROSSETO	1.584	3.022	4.606	1.227	2.472	3.699
LIVORNO	2.806	3.089	5.895	2.057	2.913	4.970
LUCCA	452	786	1.238	482	726	1.208
MASSA CARRARA	818	1.290	2.108	560	1.131	1.691
PISA	6.523	4.935	11.458	938	2.975	3.913
PISTOIA	1.501	4.097	5.598	834	2.012	2.846
SIENA	5.585	4.612	10.197	715	1.756	2.471
TOSCANA	36.830	36.230	73.060	12.235	24.190	36.425
PERUGIA	8.080	4.434	12.514	6.135	5.145	11.280
TERNI	1.603	1.021	2.624	916	793	1.709
UMBRIA	9.683	5.455	15.138	7.051	5.938	12.989

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
FROSINONE	955	3.248	4.203	251	1.308	1.559
LATINA	2.413	4.095	6.508	1.019	2.691	3.710
RIETI	962	1.074	2.036	554	1.012	1.566
ROMA	27.218	28.574	55.792	12.910	12.157	25.067
VITERBO	1.965	2.230	4.195	642	2.024	2.666
LAZIO	33.513	39.221	72.734	15.376	19.192	34.568
AVELLINO	452	898	1.350	183	411	594
BENEVENTO	423	489	912	155	271	426
CASERTA	1.229	5.236	6.465	423	1.567	1.990
NAPOLI	10.316	6.471	16.787	2.970	1.893	4.863
SALERNO	1.466	7.090	8.556	682	1.997	2.679
CAMPANIA	13.886	20.184	34.070	4.413	6.139	10.552
CHIETI	832	2.440	3.272	248	933	1.181
L'AQUILA	3.258	2.816	6.074	363	1.662	2.025
PESCARA	2.954	1.830	4.784	823	1.404	2.227
TERAMO	1.128	2.826	3.954	381	1.553	1.934
ABRUZZI	8.172	9.912	18.084	1.815	5.552	7.367
CAMPOBASSO	586	904	1.490	216	591	807
ISERNIA	232	234	466	72	101	173
MOLISE	818	1.138	1.956	288	692	980
BARI	4.557	7.116	11.673	1.958	5.625	7.583
BRINDISI	1.310	1.260	2.570	452	644	1.096
FOGGIA	841	1.744	2.585	452	1.857	2.309
LECCE	1.746	1.336	3.082	1.175	1.486	2.661
TARANTO	2.473	1.357	3.830	734	781	1.515
PUGLIE	10.927	12.813	23.740	4.771	10.393	15.164
MATERA	354	530	884	271	274	545
POTENZA	817	779	1.596	52	73	125
BASILICATA	1.171	1.309	2.480	323	347	670

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
CATANZARO	814	1.461	2.275	230	438	668
COSENZA	71	2.724	3.435	79	1.723	1.802
REGGIO CALABRIA	1.841	539	2.380	442	239	681
CALABRIA	3.366	4.724	8.090	751	2.400	3.151
AGRIGENTO	347	1.666	2.013	24	249	273
CALTANISSETTA	1.390	1.239	2.629	337	672	1.009
CATANIA	6.550	5.090	11.640	2.350	1.510	3.860
ENNA	67	119	186	26	90	116
MESSINA	3.640	2.211	5.851	1.116	1.722	2.838
PALERMO	15.611	8.098	23.709	3.592	2.238	5.830
RAGUSA	790	1.395	2.185	205	634	839
SIRACUSA	1.137	1.436	2.573	553	662	1.215
TRAPANI	1.492	4.779	6.271	605	1.269	1.874
SICILIA	31.024	26.033	57.057	8.808	9.046	17.854
CAGLIARI	3.832	2.611	6.443	570	1.029	1.599
NUORO	137	200	337	18	88	106
ORISTANO	430	184	614	144	69	213
SASSARI	493	1.172	1.665	141	1.264	1.405
SARDEGNA	4.892	4.167	9.059	873	2.450	3.323
TOTALE ITALIA	375.516	464.602	840.118	172.846	322.332	495.178

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	ANNO 94			ANNO 93			VARIANZA ANNI 1994 - 1993
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
PIEMONTE	42.767	60.252	103.019	36.962	52.603	89.565	+ 15,02
VALLE D'AOSTA	682	3.065	3.747	690	2.836	3.526	+ 6,27
LIGURIA	14.514	21.539	36.053	14.541	21.749	36.290	- 0,65
LOMBARDIA	60.964	86.945	147.909	66.543	88.795	155.338	- 4,78
TRENTO A.A.	5.490	10.503	15.993	5.054	9.713	14.767	+ 8,30
VENETO	28.566	44.646	73.212	30.227	43.648	73.875	- 0,90
FRIULI V.G.	11.224	11.292	22.516	10.665	10.122	20.787	+ 8,32
EMILIA ROMAGNA	48.064	44.594	92.658	45.871	43.134	89.005	+ 4,10
MARCHE	8.963	20.580	29.543	7.220	16.972	24.192	+ 22,12
TOSCANA	36.830	36.230	73.060	32.066	34.881	66.947	+ 9,13
UMBRIA	9.683	5.455	15.138	15.029	6.526	21.555	- 29,77
LAZIO	33.513	39.221	72.734	38.080	36.753	74.833	- 2,80
CAMPANIA	13.886	20.184	34.070	9.181	23.088	32.269	+ 5,58
ABRUZZI	8.172	9.912	18.084	8.175	9.045	17.220	+ 5,02
MOLISE	818	1.138	1.956	790	1.093	1.883	+ 3,88
PUGLIE	10.927	12.813	23.740	10.581	13.644	24.225	- 2,00
BASILICATA	1.171	1.309	2.480	1.096	1.600	2.696	- 8,01
CALABRIA	3.366	4.724	8.090	3.289	4.366	7.655	+ 5,68
SICILIA	31.024	26.033	57.057	27.443	24.086	51.529	+ 10,73
SARDEGNA	4.892	4.167	9.059	4.682	4.576	9.258	- 2,15
TOTALE ITALIA	375.516	464.602	840.118	368.185	449.230	817.415	+ 2,78

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '94 - DICEMBRE '94

DESCRIZIONE	ANNO 94			ANNO 93			VARIANZA ANNI 1994 - 1993
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
PIEMONTE	28.336	45.378	73.714	32.882	45.911	78.793	- 6,45
VALLE D'AOSTA	174	1.012	1.186	172	1.277	1.449	- 18,15
LIGURIA	11.532	14.803	26.335	9.389	13.631	23.020	- 14,40
LOMBARDIA	32.024	81.212	113.236	39.352	81.440	120.792	- 6,26
TRENTO A.A.	2.059	6.874	8.933	1.645	6.656	8.301	- 7,61
VENETO	13.991	37.299	51.290	13.965	36.997	50.962	- 0,64
FRIULI V.G.	5.919	7.213	13.132	6.025	7.659	13.684	- 4,03
EMILIA ROMAGNA	18.768	29.522	48.290	16.893	29.183	46.076	- 4,81
MARCHE	3.339	12.680	16.019	3.102	9.901	13.003	- 23,19
TOSCANA	12.235	24.190	36.425	10.560	23.154	33.714	- 8,04
UMBRIA	7.051	5.938	12.989	4.836	3.021	7.857	- 65,32
LAZIO	15.376	19.192	34.568	20.108	22.453	42.561	- 18,78
CAMPANIA	4.413	6.139	10.552	3.690	7.579	11.269	- 6,36
ABRUZZI	1.815	5.552	7.367	1.936	5.583	7.519	- 2,02
MOLISE	288	692	980	258	826	1.084	- 9,59
PUGLIE	4.771	10.393	15.164	3.774	10.899	14.673	- 3,35
BASILICATA	323	347	670	250	482	732	- 8,47
CALABRIA	751	2.400	3.151	507	2.759	3.266	- 3,52
SICILIA	8.808	9.046	17.854	9.283	9.660	18.943	- 5,75
SARDEGNA	873	2.450	3.323	928	3.265	4.193	- 20,75
TOTALE ITALIA	172.846	322.332	495.178	179.555	322.336	501.891	- 1,34

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE RIFERITI ALL'ANNO 1994 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 94			ANNO 93			VARIAZ. % ANNI 1994 -- 1993
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	32.277	30.327	62.604	26.844	25.338	52.182	- 19,97
GENOVA	10.826	6.336	17.162	11.203	6.135	17.338	- 1,02
MILANO	34.776	35.168	69.944	41.110	39.202	80.312	- 12,91
VENEZIA	7.471	7.372	14.843	9.521	9.579	19.100	- 22,29
BOLOGNA	18.376	11.150	29.526	18.501	12.133	30.634	- 3,62
FIRENZE	15.741	11.769	27.510	12.369	11.441	23.810	- 15,54
ROMA	27.218	28.574	55.792	31.873	27.334	59.207	- 5,77
NAPOLI	10.316	6.471	16.787	5.536	5.480	11.016	- 52,39
BARI	4.557	7.116	11.673	4.017	7.120	11.137	- 4,81
CATANIA	6.550	5.090	11.640	6.445	4.675	11.120	- 4,68
PALERMO	15.611	8.098	23.709	12.689	6.898	19.587	- 21,04
TOTALE	183.719	157.471	341.190	180.108	155.335	335.443	- 1,71

CONTRATTI DI COMRAVENDITA RIFERITI ALL'ANNO 1994 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 94			ANNO 93			VARIAZ. % ANNI 1994 -- 1993
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	22.845	22.642	45.487	26.332	25.198	51.530	- 11,73
GENOVA	8.736	3.226	11.962	7.286	2.997	10.283	- 16,33
MILANO	18.653	35.605	54.258	22.065	36.188	58.253	- 6,86
VENEZIA	4.436	7.021	11.457	5.374	8.359	13.733	- 16,57
BOLOGNA	4.777	6.903	11.680	4.269	7.018	11.287	- 3,48
FIRENZE	4.402	8.465	12.867	4.198	7.497	11.695	- 10,02
ROMA	12.910	12.157	25.067	17.491	15.921	33.412	- 24,98
NAPOLI	2.970	1.893	4.863	2.571	2.152	4.723	- 2,96
BARI	1.958	5.625	7.583	1.772	5.862	7.634	- 0,67
CATANIA	2.350	1.510	3.860	2.630	1.800	4.430	- 12,87
PALERMO	3.592	2.238	5.830	3.345	2.422	5.767	- 1,09
TOTALE	87.629	107.285	194.914	97.333	115.414	212.747	- 8,38

PAGINA BIANCA

MERCATO IMMOBILIARE

ANNO 1995

PAGINA BIANCA

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
ALESSANDRIA	3.301	7.539	10.840	1.289	4.845	6.134
ASTI	1.702	1.632	3.334	680	1.363	2.043
CUNEO	1.275	8.196	9.471	857	6.171	7.028
NOVARA	3.987	8.811	12.798	2.596	8.379	10.975
TORINO	39.528	31.926	71.454	18.115	21.817	39.932
VERCELLI	1.348	5.047	6.395	889	3.177	4.066
PIEMONTE	51.141	63.151	114.292	24.426	45.752	70.178
VALLE D'AOSTA	754	2.859	3.613	265	1.111	1.376
GENOVA	11.733	6.181	17.914	7.961	3.642	11.603
IMPERIA	1.092	4.824	5.916	657	4.031	4.688
LA SPEZIA	1.705	1.909	3.614	1.360	1.696	3.056
SAVONA	1.357	9.910	11.267	1.189	5.345	6.534
LIGURIA	15.887	22.824	38.711	11.167	14.714	25.881
BERGAMO	3.862	9.929	13.791	1.945	12.199	14.144
BRESCIA	6.767	14.962	21.729	2.673	10.640	13.313
COMO	3.837	7.945	11.782	2.163	6.110	8.273
CREMONA	2.349	3.640	5.989	1.020	3.206	4.226
MANTOVA	1.296	3.119	4.415	390	2.415	2.805
MILANO	34.244	36.392	70.636	21.635	37.088	58.723
PAVIA	2.560	5.198	7.758	1.051	4.353	5.404
SONDRIO	662	2.048	2.710	419	3.085	3.504
VARESE	5.983	7.957	13.940	4.218	5.522	9.740
LOMBARDIA	61.560	91.190	152.750	35.514	84.618	120.132
BOLZANO - BOZEN	1.786	5.140	6.926	602	1.813	2.415
TRENTO	4.142	10.377	14.519	2.395	5.601	7.996
TRENTO A.A.	5.928	15.517	21.445	2.997	7.414	10.411
BELLUNO	887	6.340	7.227	542	3.134	3.676
PADOVA	5.084	3.404	8.488	2.431	6.141	8.572
ROVIGO	944	1.733	2.677	526	2.117	2.743
TREVISI	2.150	8.553	10.703	1.044	6.534	7.578
VENEZIA	10.030	7.958	17.988	4.124	7.749	11.873
VERONA	9.503	10.417	19.920	3.583	6.296	9.879
VICENZA	3.414	8.838	12.252	1.374	7.136	8.510
VENETO	32.012	47.243	79.255	13.724	39.107	52.831

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
GORIZIA	675	1.875	2.550	450	1.458	1.908
PORDENONE	1.211	3.058	4.269	727	2.156	2.883
TRIESTE	6.596	758	7.354	3.857	472	4.329
UDINE	4.341	7.129	11.470	1.533	4.302	5.835
FRIULI V.G.	12.823	12.820	25.643	6.567	8.388	14.955
BOLOGNA	17.346	11.864	29.210	4.706	6.541	11.247
FERRARA	3.488	5.279	8.767	2.605	3.490	6.095
FORLI'	2.926	11.840	14.766	1.104	4.159	5.263
MODENA	7.017	8.527	15.544	2.246	5.719	7.965
PARMA	7.234	3.380	10.614	2.843	3.359	6.202
PIACENZA	2.684	1.944	4.628	1.118	1.661	2.779
RAVENNA	3.370	1.945	5.315	3.122	1.804	4.926
REGGIO EMILIA	3.720	2.843	6.563	2.681	3.003	5.684
EMILIA ROMAGNA	47.785	47.622	95.407	20.425	29.736	50.161
ANCONA	3.679	4.418	8.097	929	3.666	4.595
ASCOLI PICENO	673	3.375	4.048	372	1.950	2.322
MACERATA	3.000	4.892	7.892	495	1.998	2.493
PESARO E URBINO	2.515	7.795	10.310	1.521	3.063	4.584
MARCHE	9.867	20.480	30.347	3.317	10.677	13.994
AREZZO	1.750	2.980	4.730	1.310	2.140	3.450
FIRENZE	17.185	11.822	29.007	4.640	7.164	11.804
GROSSETO	1.907	3.198	5.105	1.307	2.723	4.030
LIVORNO	2.131	3.471	5.602	1.596	2.959	4.555
LUCCA	635	799	1.434	563	649	1.212
MASSA CARRARA	1.053	1.953	3.006	643	1.516	2.159
PISA	7.140	4.613	11.753	1.152	2.837	3.989
PISTOIA	1.592	4.385	5.977	903	2.470	3.373
SIENA	4.530	4.145	8.675	551	1.635	2.186
TOSCANA	37.923	37.366	75.289	12.665	24.093	36.758
PERUGIA	11.077	6.915	17.992	3.513	4.557	8.070
TERNI	1.654	964	2.618	824	787	1.611
UMBRIA	12.731	7.879	20.610	4.337	5.344	9.681

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
FROSINONE	799	2.681	3.480	217	1.066	1.283
LATINA	1.897	4.089	5.986	820	3.021	3.841
RIETI	761	1.227	1.988	659	1.015	1.674
ROMA	26.145	12.175	38.320	13.961	9.081	23.042
VITERBO	2.048	2.037	4.085	591	1.926	2.517
LAZIO	31.650	22.209	53.859	16.248	16.109	32.357
AVELLINO	300	768	1.068	135	302	437
BENEVENTO	446	508	954	184	216	400
CASERTA	1.226	6.858	8.084	510	1.921	2.431
NAPOLI	10.782	11.221	22.003	3.837	3.906	7.743
SALERNO	1.780	5.689	7.469	705	1.793	2.498
CAMPANIA	14.534	25.044	39.578	5.371	8.138	13.509
CHIETI	899	3.063	3.962	257	1.068	1.325
L'AQUILA	3.953	2.782	6.735	311	1.518	1.829
PESCARA	3.865	2.217	6.082	896	1.117	2.013
TERAMO	1.491	3.027	4.518	291	1.574	1.865
ABRUZZI	10.208	11.089	21.297	1.755	5.277	7.032
CAMPOBASSO	727	897	1.624	246	572	818
ISERNIA	310	198	508	44	78	122
MOLISE	1.037	1.095	2.132	290	650	940
BARI	4.384	6.736	11.120	1.852	5.080	6.932
BRINDISI	1.206	1.433	2.639	282	721	1.003
FOGGIA	1.037	1.769	2.806	895	2.507	3.402
LECCE	1.905	1.310	3.215	1.175	1.738	2.913
TARANTO	2.529	1.462	3.991	939	752	1.691
PUGLIE	11.061	12.710	23.771	5.143	10.798	15.941
MATERA	325	626	951	167	260	427
POTENZA	780	777	1.557	74	95	169
BASILICATA	1.105	1.403	2.508	241	355	596

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI VENDITA
NEL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

DESCRIZIONE	CONTRATTI DI LOCAZIONE			CONTRATTI DI VENDITA		
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE
CATANZARO	710	1.272	1.982	201	523	724
COSENZA	664	2.487	3.151	69	1.592	1.661
REGGIO CALABRIA	2.090	728	2.818	245	221	466
CALABRIA	3.464	4.487	7.951	515	2.336	2.851
AGRIGENTO	400	1.422	1.822	28	307	335
CALTANISSETTA	1.019	940	1.959	281	842	1.123
CATANIA	8.154	6.311	14.465	1.236	1.986	3.222
ENNA	80	157	237	8	87	95
MESSINA	3.713	2.204	5.917	1.218	1.784	3.002
PALERMO	15.522	7.896	23.418	3.796	1.992	5.788
RAGUSA	662	1.232	1.894	360	546	906
SIRACUSA	1.555	1.391	2.946	697	509	1.206
TRAPANI	1.605	5.037	6.642	781	1.265	2.046
SICILIA	32.710	26.590	59.300	8.405	9.318	17.723
CAGLIARI	4.324	3.028	7.352	622	1.251	1.873
NUORO	145	228	373	10	324	334
ORISTANO	490	740	1.230	214	391	605
SASSARI	675	1.253	1.928	144	2.205	2.349
SARDEGNA	5.634	5.249	10.883	990	4.171	5.161
TOTALE ITALIA	399.814	478.827	878.641	174.362	328.106	502.468

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

DESCRIZIONE	ANNO 95			ANNO 94			VARIAZ. % ANNI 1995 -- 1994
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
PIEMONTE	51.141	63.151	114.292	42.767	60.252	103.019	+ 10,94
VALLE D'AOSTA	754	2.859	3.613	682	3.065	3.747	- 3,58
LIGURIA	15.887	22.824	38.711	14.514	21.539	36.053	+ 7,37
LOMBARDIA	61.560	91.190	152.750	60.964	86.945	147.909	+ 3,27
TRENTO A.A.	5.928	15.517	21.445	5.490	10.503	15.993	+ 34,09
VENETO	32.012	47.243	79.255	28.566	44.646	73.212	+ 8,25
FRIULI V.G.	12.823	12.820	25.643	11.224	11.292	22.516	+ 13,89
EMILIA ROMAGNA	47.785	47.622	95.407	48.064	44.594	92.658	+ 2,97
MARCHE	9.867	20.480	30.347	8.963	20.580	29.543	+ 2,72
TOSCANA	37.923	37.366	75.289	36.830	36.230	73.060	+ 3,05
UMBRIA	12.731	7.879	20.610	9.683	5.455	15.138	- 36,15
LAZIO	31.650	22.209	53.859	33.513	39.221	72.734	- 25,95
CAMPANIA	14.534	25.044	39.578	13.886	20.184	34.070	- 16,17
ABRUZZI	10.208	11.089	21.297	8.172	9.912	18.084	- 17,77
MOLISE	1.037	1.095	2.132	818	1.138	1.956	- 9,00
PUGLIE	11.061	12.710	23.771	10.927	12.813	23.740	- 0,13
BASILICATA	1.105	1.403	2.508	1.171	1.309	2.480	- 1,13
CALABRIA	3.464	4.487	7.951	3.366	4.724	8.090	- 1,72
SICILIA	32.710	26.590	59.300	31.024	26.033	57.057	- 3,93
SARDEGNA	5.634	5.249	10.883	4.892	4.167	9.059	- 20,13
TOTALE ITALIA	399.814	475.827	878.641	375.516	464.602	840.118	- 4,59

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PROSPETTO REGIONALE DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA
RIFERITI AL PERIODO GENNAIO '95 - DICEMBRE '95

	ANNO 95			ANNO 94			VARIAZ. % ANNI 1995 -- 1994
DESCRIZIONE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
PIEMONTE	24.426	45.752	70.178	28.336	45.378	73.714	- 4,80
VALLE D'AOSTA	265	1.111	1.376	174	1.012	1.186	+ 16,02
LIGURIA	11.167	14.714	25.881	11.532	14.803	26.335	- 1,72
LOMBARDIA	35.514	84.618	120.132	32.024	81.212	113.236	+ 6,09
TRENTO A.A.	2.997	7.414	10.411	2.059	6.874	8.933	+ 16,55
VENETO	13.724	39.107	52.831	13.991	37.299	51.290	+ 3,00
FRIULI V.G.	6.567	8.388	14.955	5.919	7.213	13.132	+ 13,88
EMILIA ROMAGNA	20.425	29.736	50.161	18.768	29.522	48.290	+ 3,87
MARCHE	3.317	10.677	13.994	3.339	12.680	16.019	- 12,64
TOSCANA	12.665	24.093	36.758	12.235	24.190	36.425	+ 0,91
UMBRIA	4.337	5.344	9.681	7.051	5.938	12.989	- 25,47
LAZIO	16.248	16.109	32.357	15.376	19.192	34.568	- 6,40
CAMPANIA	5.371	8.138	13.509	4.413	6.139	10.552	+ 28,02
ABRUZZI	1.755	5.277	7.032	1.815	5.552	7.367	- 4,55
MOLISE	290	650	940	288	692	980	- 4,08
PUGLIE	5.143	10.798	15.941	4.771	10.393	15.164	+ 5,12
BASILICATA	241	355	596	323	347	670	- 11,04
CALABRIA	515	2.336	2.851	751	2.400	3.151	- 9,52
SICILIA	8.405	9.318	17.723	8.808	9.046	17.854	- 0,73
SARDEGNA	990	4.171	5.161	873	2.450	3.323	+ 55,31
TOTALE ITALIA	174.362	328.106	502.468	172.846	322.332	495.178	- 1,47

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONTRATTI DI LOCAZIONE RIFERITI ALL'ANNO 1995 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 95			ANNO 94			VARIANZA ANNI 1995 -- 1994
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	39.528	31.926	71.454	32.277	30.327	62.604	+ 14,14
GENOVA	11.733	6.181	17.914	10.826	6.336	17.162	+ 4,38
MILANO	34.244	36.392	70.636	34.776	35.168	69.944	+ 0,99
VENEZIA	10.030	7.958	17.988	7.471	7.372	14.843	+ 21,19
BOLOGNA	17.346	11.864	29.210	18.376	11.150	29.526	- 1,07
FIRENZE	17.185	11.822	29.007	15.741	11.769	27.510	+ 5,44
ROMA	26.145	12.175	38.320	27.218	28.574	55.792	- 31,32
NAPOLI	10.782	11.221	22.003	10.316	6.471	16.787	+ 31,07
BARI	4.384	6.736	11.120	4.557	7.116	11.673	- 4,74
CATANIA	8.154	6.311	14.465	6.550	5.090	11.640	+ 24,27
PALERMO	15.522	7.896	23.418	15.611	8.098	23.709	- 1,23
TOTALE	195.053	150.482	345.535	183.719	157.471	341.190	+ 1,27

CONTRATTI DI COMPRAVENDITA RIFERITI ALL'ANNO 1995 NELLE PROVINCE
DELLE 11 GRANDI AREE METROPOLITANE

DESCRIZIONE	ANNO 95			ANNO 94			VARIANZA ANNI 1995 -- 1994
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROVINCIA	TOTALE	
TORINO	18.115	21.817	39.932	22.845	22.642	45.487	- 12,21
GENOVA	7.961	3.642	11.603	8.736	3.226	11.962	- 3,00
MILANO	21.635	37.088	58.723	18.653	35.605	54.258	+ 8,23
VENEZIA	4.124	7.749	11.873	4.436	7.021	11.457	+ 3,63
BOLOGNA	4.706	6.541	11.247	4.777	6.903	11.680	- 3,71
FIRENZE	4.640	7.164	11.804	4.402	8.465	12.867	- 8,26
ROMA	13.961	9.081	23.042	12.910	12.157	25.067	- 8,08
NAPOLI	3.837	3.906	7.743	2.970	1.893	4.863	+ 59,22
BARI	1.852	5.080	6.932	1.958	5.625	7.583	- 8,58
CATANIA	1.236	1.986	3.222	2.350	1.510	3.860	- 16,53
PALERMO	3.796	1.992	5.788	3.592	2.238	5.830	- 0,72
TOTALE	85.863	106.046	191.909	87.629	107.285	194.914	- 1,54

Cap. 7 - Struttura della popolazione e fabbisogno abitativo emergente

7.1 Struttura della popolazione e dinamiche demografiche

7.2 Popolazione e territorio

7.3 Struttura familiare

7.4 Gli stranieri in Italia

7.5 Le categorie sociali deboli (anziani e disabili)

7.6 Le condizioni abitative

7.1 Struttura della popolazione e dinamiche demografiche

Nel nostro Paese nel corso degli ultimi decenni si registra un rallentamento progressivo della crescita demografica conseguente sia alla più generale riduzione dei tassi di natalità che all'attenuazione dei fenomeni migratori. Il processo interessa inizialmente le grandi aree urbane per estendersi successivamente a quasi tutti i centri urbani del paese, con l'esclusione parziale di alcune città meridionali.

La popolazione residente alla data del censimento del 1991 è risultata di 56.778.031 persone, dato sostanzialmente stabile rispetto a quello del 1981 (56.556.911): il tasso medio annuo d'incremento, pressoché pari allo zero, è risultato inferiore a quello che si è registrato nel decennio precedente, circostanza questa da addebitare soprattutto alla progressiva diminuzione della natalità (tabella n. 7.1).

Alla fine del 1995 la popolazione italiana residente e' di 57.331.000 unita', con un tasso di incremento, rispetto al 1994 pari all'1,1 per mille che risulta inferiore alla metà di quello registrato tra il 1993 ed il 1994 (2,3 per mille).

L'incremento, rispetto alla popolazione, all'ultimo censimento del 1991 e' negativo di 490.547 unita'. Ma in quest'ultimo periodo il saldo naturale e' negativo (-2.000 unità). La parte residua del saldo e' imputabile per 179 mila unità al saldo migratorio con l'estero. La quota rimanente (313.000 unità) riguarda prevalentemente persone iscritte all'anagrafe che non sono state censite e che successivamente i comuni hanno reinserito tra gli iscritti in anagrafe.

Nel 1995 continua il declino delle nascite già in atto dalla seconda metà degli anni settanta con saldo negativo tra nati vivi e morti di circa 32 mila unita', maggiore rispetto all'anno precedente quando i decessi avevano superato le nascite per circa 20 mila unita'. In particolare, i nati vivi nel 1995 sono stati 515.000 (527.000 nel 1994). Un ulteriore dato che riscontra la tendenza al decremento e' quello relativo al numero medio di figli per donna, tale indicatore, che già nel 1990 si collocava ad un livello tra i piu' bassi del mondo, ha continuato a diminuire ed e' pari, nel 1995, ad 1,16.

La modesta crescita della popolazione italiana va quindi attribuita al movimento migratorio che ha bilanciato la dinamica naturale negativa. Infatti, il saldo migratorio con l'estero ha raggiunto nel 1995 un valore positivo pari a 61.000 unità contro le 45.000 del 1994.

Gia' nel corso degli anni settanta per quanto riguarda la dinamica demografica naturale, si erano manifestate in Italia le linee di tendenza dei Paesi piu' evoluti riscontrabili in particolare, attraverso:

- una sensibile contrazione del numero dei matrimoni, 70 mila nel decennio 1970-79, e della riduzione del quoziente di nuzialità (numero di matrimoni per mille abitanti) passato da poco piu' del 7 per mille a poco meno del 6 per mille;
- la diminuzione delle nascite (2,6 per cento in media all'anno);
- riduzione del 60 per cento dei nati morti (da 14 mila a meno di 6 mila) e a quasi un terzo dei morti nel primo anno di vita (da circa 27 mila a poco piu' di 9 mila).

Nel corso degli anni ottanta la tendenza alla contrazione del numero di matrimoni e' proseguita facendo registrare nell'anno 1986 la percentuale piu' bassa (5,2 per mille abitanti corrispondente a 297.540 matrimoni) a cui e' corrisposto un quoziente di nuzialita' passato da 6,8 a 5,5 per mille.

I dati dell'ultimo censimento accertano inoltre l'incremento del peso percentuale della popolazione femminile che supera di 1,6 milioni di unita' quello dei maschi. La variazione interessa le ripartizioni del Centro e del Sud nelle quali l'incidenza delle femmine passa rispettivamente, dal 51,5 al 51,6 e dal 50,9 al 51,1 per cento. Tale variazione registra inoltre il processo d'invecchiamento in atto in Italia da diversi anni. La classe di eta' oltre i 65 anni si attesta su valori decisamente piu' alti di quelli medi nazionali (15 per cento) al Nord (16,7 per cento) e al Centro (16,9 per cento) mentre nell'Italia meridionale ed insulare il valore e' inferiore alla media nazionale (12,9 per cento).

La modesta crescita della popolazione italiana e' quindi interamente attribuibile al movimento migratorio che ha bilanciato la dinamica naturale negativa. Il saldo migratorio con l'estero ha raggiunto nel 1995 un valore positivo pari a 61.000 unita' (contro le 45.000 del 1994).

La durata media della vita si e' allungata di 2,9 anni tra il 1980 ed il 1990 per i maschi (da 70,6 anni a 73,5) e di 2,6 anni per le femmine che, nel 1990, hanno raggiunto la soglia degli 80 anni.

Per quanto concerne la struttura per grado di istruzione la lettura dei dati a disposizione conferma, come conseguenza di un piu' elevato benessere, l'aumento dei laureati e dei diplomati sul totale della popolazione residente (19,3 per cento nel Mezzogiorno, 26,0 per cento al Centro e 23,3 per cento al Nord).

L'analisi delle dinamiche demografiche attuali lascia intravedere la futura struttura della popolazione. I bassi livelli di fecondita' hanno dato luogo a generazioni sempre meno numerose, si e' passati da piu' di un milione di nati vivi nel 1964 a 515.000 nel 1995: e' in atti un processo di invecchiamento della popolazione causato dalla ridotta natalita' e dalla diminuzione della mortalita'. La struttura della popolazione subira', pertanto, consistenti modificazioni, nel 2020 gli anziani dovrebbero rappresentare circa il 25 per cento della popolazione totale.

7.2 Popolazione e territorio

Nelle diverse aree geografiche italiane si registrano, nel corso degli ultimi decenni, uno sviluppo e una dinamica demografica fortemente differenziati riconducibili, essenzialmente, al peso e all'incidenza che all'interno di esse hanno assunto i diversi fattori costitutivi (natalità, fecondità, mortalità, flussi migratori interni ed internazionali).

Il leggero aumento verificatosi tra il 1981 e il 1991 della popolazione residente (0,4 per cento, dato nazionale) e' a livello disaggregato, il risultato di una diminuzione nell'Italia settentrionale (-1,5 per cento) e di un aumento nell'Italia centrale (1,0 per cento) e nell'Italia meridionale ed insulare (2,4 per cento).

Nel decennio 1971-1981, invece, le corrispondenti percentuali si presentavano, seppure in maniera differenziata, tutte in crescita: l'Italia meridionale ed insulare presentava il massimo incremento, 5,9 per cento, l'Italia settentrionale e l'Italia centrale presentavano incrementi pari, rispettivamente al 2,9 per cento e al 4,7 per cento.

Rispetto alle diverse ripartizioni territoriali la crescita demografica del 1995 (pari all'1,1 per mille rispetto al 1994) risulta pari all'1,1 per mille al Centro, mentre il Nord aumenta con tasso dello 0,4 per mille il Mezzogiorno con un tasso dell'1,9 per mille.

In conseguenza di tali variazioni, la percentuale della popolazione residente nelle tre grandi ripartizioni territoriali e' passata tra il 1981 ed il 1991, dal 45,4 per cento al 44,6 per cento nel Nord, dal 35,5 per cento al 36,2 per cento nel Mezzogiorno ed e' rimasta invariata nell'Italia centrale (19,2 per cento). Nel precedente decennio le corrispondenti percentuali si presentavano, al contrario, tutte in aumento: Italia settentrionale (2,9 per cento), Italia centrale (4,7 per cento) Italia meridionale e insulare (5,9 per cento). Tale diversita' di comportamento va letta attraverso la differente velocita'

con cui le diverse ripartizioni territoriali sono giunte ad un indice di fecondita' al di sotto del livello di quello di sostituzione nonche' al rallentamento dei flussi migratori verso il Nord (tabella n. 7.2).

La popolazione residente in comuni con oltre 100.000 abitanti, circa 14.000.000 di unita', e' diminuita di oltre 1.400.000 unita' ed il suo peso percentuale e' passato dal 28 per cento al 25 per cento. La popolazione tende a concentrarsi nelle città di media dimensione (dai 10.000 ai 100.000 abitanti). Al 31 dicembre 1994, la popolazione dei comuni superiore a 100 mila abitanti e' risultata di 14.023.545 pari al 24,5 per cento della popolazione complessiva (tabella n. 7.3).

Le città medie sono diventate piu' di 1.000, cinquanta in piu' del 1981 e la loro popolazione supera i 23.000.000 di abitanti, circa un milione e mezzo in piu' del 1981. Le grandi città perdono peso demografico, ma espandono la loro struttura fisica e verso di esse aumentato i flussi di popolazione temporaneamente presente, trasformando il territorio circostante e connettendolo. I dodici grandi comuni con oltre 250.000 abitanti offrono un esempio emblematico della varieta' di forme in cui si manifesta la dimensione urbana del territorio (tabella n. 7.4).

La polarizzazione nella struttura sociale tra Centro-Nord e Mezzogiorno risulta ancora piu' accentuata, le dodici maggiori città italiane concentrano il 17 per cento di tutta la popolazione e in esse vivono circa 10 milioni di residenti. Roma, Milano e Napoli hanno una popolazione di oltre un milione di abitanti. Genova, Bologna, Firenze sono le città dove la proporzione di persone anziane e' piu' elevata; Napoli e Palermo quella in cui la proporzione di giovani e' piu' elevata (tabella n. 7.5).

Il tasso di attivita' oscilla dal 45 per cento di Bologna al 37 per cento di Catania e Palermo, quello di disoccupazione dal 6 per cento di Bologna al 43 per cento di Napoli; le città che attraggono maggiormente gli stranieri sono Roma, Milano, Firenze sia residenti (rispettivamente 17,4, 19,4 e 18,1 su 1000 abitanti) sia temporaneamente presenti.

7.3 La struttura familiare

La struttura della famiglia passa da una organizzazione di tipo polinucleare ad una di tipo mononucleare, e riduce progressivamente il numero medio di componenti, che passa da oltre 4 persone nel 1981 ai 2,8 nel 1991 assumendo valori ancora piu' bassi nelle grandi aree urbane. Il fenomeno tipico delle societa' industriali avanzate, e' causato in parte dalla diminuzione della natalita' e in parte dalla formazione "volontaria" di famiglie di tipo nuovo, ovvero dall'incidenza statistica dei nuclei familiari di due e di un solo componente.

Le cause del fenomeno appaiono molteplici e sovrapposte: la diffusione di modelli di vita e comportamenti individualistici, la crescita dell'occupazione femminile anche di tipo professionale, la riduzione del numero di matrimoni e l'incidenza di separazioni e divorzi, la tendenza dei giovani a staccarsi dal nucleo familiare anche prima o in assenza del matrimonio, l'aumento di durata di vita media e la tendenza degli anziani a mantenere, piu' raramente ad acquisire, un'abitazione indipendente dal resto della famiglia.

Se alcuni di questi fenomeni sono comuni alla maggior parte dei paesi avanzati, in Italia essi assumono una configurazione particolare, se non altro per la rapidita' con cui si sono manifestati in rapporto alla struttura tradizionale preesistente.

Dal 1988 al 1994 le strutture familiari hanno subito una modificazione, che ha portato ad un incremento del numero delle famiglie ed ad una contemporanea diminuzione del numero medio di componenti da 2,9 a 2,7. Le famiglie formate da persone sole sono passate dal 19,3 per cento del 1988 al 21,1 per cento del 1993-94, quelle con un nucleo dal 78 per cento al 75 per cento, tra queste sono aumentate le coppie senza figli, dal 48 per cento al 50,9 per cento (tabella n. 7.6).

Tra il 1981 ed il 1991 il numero delle famiglie e' passato da 18.632.337 a 19.909.453 con un incremento percentuale pari al 6,8 per cento. Il fenomeno interessa tutte le ripartizioni: il numero

medio dei componenti per famiglia scende ovunque in modo netto con il solo Mezzogiorno attestato a livello di tre persone.

Il 69,6 per cento delle famiglie italiane ha un numero di componenti medio pari a tre, il 21,6 per cento e' di quattro componenti ed appena l'8,7 per cento di cinque e piu', tali processi sono in atto su tutto il territorio nazionale con differenze notevoli tra le varie ripartizioni geografiche, nel Nord-Ovest si ha un piu' alto numero di persone che vivono sole (il 24,3 per cento del totale delle famiglie) di famiglie monogenitore (8,8 per cento) di coppie senza figli (20 per cento). Lo stesso dato si registra nel Nord-Est e la percentuale piu' bassa di coppie con figli 43,4 per cento.

Nel Mezzogiorno si registra invece la quota minima di persone che vivono sole (16,8 per cento) e la percentuale massima di coppie con figli 53,4 per cento ed una presenza di persone sole pari al 19,5 per cento.

Il Nord-Est ed il centro sono aree dove sono diffuse le famiglie complesse composte da due o piu' nuclei (7 per cento).

Nelle aree metropolitane il 33 per cento delle famiglie e' composto da persone sole, il 33,8 da famiglie con figli e risulta massima, con un valore del 9,9 per cento la percentuale di famiglie monogenitore.

Diminuisce il numero di figli nelle coppie non coniugate (230.000), mentre le diverse forme di coppie non tradizionali pervengono ad una cifra complessiva di 3.500.000 pari al 17 per cento delle famiglie.

7.4 Gli stranieri in Italia

E' proprio quello dell'immigrazione il fenomeno che, investendo il paese in un periodo di crisi economica, con particolare riguardo al problema della occupazione, assume un certo rilievo per il suo concentrarsi, prevalentemente anche se non esclusivamente, nelle grandi aree urbane, e per l'impatto sociale con cui si e' manifestato forse piu' rilevante che in altri paesi europei a causa della sua rapidita', ampiamente sostenuta da modalita' illegali di ingresso e permanenza.

L'Italia paese di antica emigrazione (e di grandi migrazioni interne) non ha finora maturato una adeguata "cultura dell'accoglienza" e dell'integrazione con la quale poter rispondere, oltre che alle necessita' di prima accoglienza, ai problemi dell'occupazione, del reddito e della casa, oltre agli evidenti problemi igienico-sanitari, il ricorso ad abitazioni precarie, carenti di servizi, spesso sovraffollate e promiscue, la concentrazione in determinate aree urbane, generalmente degradate ha favorito l'aggregazione sociale, solitamente per gruppi etnici, ai livelli piu' bassi, incentivando le attivita' criminose e comunque inibendo i processi di integrazione. La stabilizzazione dell'alloggio, oltre che dell'occupazione, costituisce invece un possibile fattore di integrazione sociale.

Alla fine del 1995 i cittadini stranieri in regola con le norme di soggiorno erano oltre 700.000, con un incremento, rispetto al 1994, pari al 6,4 per cento: del totale dei permessi di soggiorno rilasciati, il 60 per cento e' per motivi di lavoro.

I lavoratori stranieri si concentrano soprattutto nelle regioni settentrionali, aree dove il mercato del lavoro offre maggiori prospettive di inserimento regolare: alla fine del 1995 sono stati rilasciati al Nord il 55 per cento del totale dei permessi di soggiorno.

La presenza straniera nel nostro paese e' in tendenziale crescita; l'incremento fatto registrare nel 1995 rispetto al 1994 (6,4 per cento) e' superiore di due punti percentuali rispetto alla variazione dell'anno precedente. La regione dove c'e' piu' alta concentrazione di cittadini stranieri e' il Lazio,

dove alla fine del 1994 disponevano di un permesso di soggiorno 146.385 cittadini stranieri, di cui 133.339 nella sola provincia di Roma; 135.531 erano gli stranieri con permesso di soggiorno in Lombardia (tabella n. 7.7). Rispetto ai soli dati anagrafici, alla fine del 1994 risultano residenti in Italia 680.688 cittadini stranieri, circa 144.000 in piu' rispetto al 1991 (537.062); aumenta quindi la quota di cittadini stranieri residenti rispetto a quelli regolarmente presenti.

Rispetto ai 57.332.996 residenti in Italia (dato Istat al 1° gennaio 1996) gli stranieri presenti sono l'1,9 per cento (tabella n. 7.8 e n. 7.9).

I lavoratori stranieri si dirigono di preferenza verso le aree con minori tensioni occupazionali che offrono maggiori occasioni di inserimento regolare nel mondo del lavoro: la maggior parte dei lavoratori e' concentrata nelle regioni settentrionali e alla fine del 1995 e' stato rilasciato il 55 per cento del totale dei permessi per lavoro.

L'elemento che maggiormente segna il passaggio della precarieta' alla stabilita' dell'insediamento si ritrova nella ricostruzione del nucleo familiare tra il 1994 ed il 1995 e' cresciuto del 20 per cento (tabella n. 7.10, n. 7.11, n. 7.12, n. 7.13, n. 7.14, n. 7.15).

Altro fattore importante per valutare la potenziale stabilizzazione della presenza straniera e' rappresentato dalla diffusione dei matrimoni di cui uno almeno dei coniugi e' di nazionalita' straniera, il loro numero e' passato da 5.400 nel 1984 a oltre 11.000 del 1994 (tabella n. 7.16).

Le regioni in cui viene celebrato il maggior numero di matrimoni con almeno un coniuge straniero sono quelle del nord (55,2 per cento), seguite dal centro (27,7 per cento), e dal mezzogiorno ed isole (17,1 per cento).

L'osservazione del dato dell'inserimento scolastico degli stranieri nelle scuole italiane ci da' l'idea dei nuclei familiari insediati, tra il 1992-93 ed il 1993-94 si ha un incremento del 28,2 per cento per la scuola elementare del 13,8 per cento per la scuola media superiore, mentre per la scuola inferiore l'incremento si e' fermato al 6,9 per cento.

In relazione al complesso degli iscritti nelle scuole, la fascia di età più numerosa è quella dei bambini tra i 6 e gli 11 anni: nell'anno scolastico 1994-95, ogni mille scolari 7,3 sono stranieri (tabella n. 7.17).

7.5 Le categorie sociali deboli

Nonostante la condizione abitativa nel nostro paese sia attualmente caratterizzare da un generale soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario (il numero di stanze per abitante secondo gli ultimi dati ufficiali disponibili e' pari ad 1,51) si riscontra oltre a una parte residua di domande di tipo tradizionale una richiesta di casa proveniente da categorie di cittadini svantaggiate per basso reddito o altri (come anziani, disabili, famiglie composte da un solo genitore con figli in eta' prescolare e cosi' via). Emergono, inoltre, nuovi bisogni, soprattutto nei grandi aggregati urbani; tra questi, dal punto di vista sociale, assume particolare rilievo la domanda implicita di casa degli immigrati dai paesi in via di sviluppo che richiede il contemporaneo avvio di politiche di integrazione (tabella n. 7.18, n. 7.19, n. 7.20, n. 7.21).

La categoria degli anziani rappresenta una utenza atipica che pero' va assumendo un peso assoluto e relativo crescente nella societa' italiana. Tra le esigenze degli anziani prevale il desiderio di non allontanarsi dall'ambiente familiare ovvero, in caso di necessita', quello di trovarne uno nuovo; in ogni caso viene ritenuto importante essere inseriti in un piu' adeguato contesto sociale. Ma i problemi connessi alla categoria degli anziani riguardano, essenzialmente situazioni tra loro molto diverse, legate al differente grado di autonomia fisica e psicologica ed alle diverse possibilita' economiche.

Il problema della casa per l'anziano non e' soltanto un problema di superficie, ma e' soprattutto un problema di qualita' dello spazio normalmente non riferibile al solo alloggio.

La categoria costituita dai disabili, portatori di handicap e invalidi rappresenta un'altra utenza atipica della quale i problemi e le necessita' coincidono spesso con quelli degli anziani, ma che presenta anche esigenze del tutto particolari, di tipo psicologico e pratico: esse riguardano l'integrazione nel lavoro e nella societa' in genere, e il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche"

Riguardo a queste ultime le norme di elevato dettaglio da tempo vigenti per la loro riduzione, inizialmente riguardanti solo spazi ed edifici pubblici, sono state estese all'edilizia residenziale privata. Come è evidente, infatti, l'eliminazione delle barriere architettoniche già in fase di progetto presenta costi aggiuntivi modesti e facilita inoltre la fruizione degli spazi anche a parte di altri utenti come persone anziane, bambini, gestanti.

7.6 Le condizioni abitative

La problematica del fabbisogno abitativo nei termini che la caratterizzavano soltanto pochi anni fa e' pertanto sostanzialmente mutata: sono mutati il contesto socio-economico, i modi d'uso del patrimonio residenziale, le quantita', sia riferite alla dimensione dello stock abitativo che alle dinamiche demografiche ed ai movimenti della popolazione.

La condizione abitativa in Italia puo' essere sinteticamente rappresentata attraverso l'esplicitamento dei dati forniti dall'ultimo censimento del 1991:

- il numero di stanze per abitante e' pari ad 1,51 e con riferimento all'utilizzo del patrimonio residenziale disaggregato per dimensione, si hanno situazioni di sottoutilizzo nel 62 per cento dei casi, situazioni standard nel 32 per cento dei casi e situazioni di sovrautilizzo nel 6 per cento;
- la quota di abitazioni non occupate sul complesso e' pari al 21,1 per cento (20,0 per cento nel 1981), incidenza che si riduce pero' di molto nelle grandi citta' dove non supera il 10 per cento;
- la percentuale di alloggi goduti in proprieta' dalle famiglie e' pari al 74,7 per cento, rispetto ad una media dei paesi dell'Unione europea del 59,4 per cento, essendo il nostro paese preceduto soltanto dalla Spagna (81,8 per cento) e dall'Irlanda (77,6 per cento).

Questa configurazione porta a ritenere che, allo stato attuale, siano riscontrabili condizioni che appartengono piu' al disagio abitativo che non a situazioni di deficit tradizionalmente intese ossia dovute ad una carenza di alloggi rispetto alla domanda (tabelle n. 7.22 e n. 7.23).

Piu' in generale, le situazioni di disagio abitativo si presentano in ambiti territorialmente o socialmente circoscritti e si caratterizzano per la presenza e piu' spesso per la concomitanza di:

- condizioni di reddito non elevato che, seppur non immediatamente coincidenti con soli livelli piu' bassi, non consentono di adeguare alle mutate esigenze il rapporto famiglia-abitazione;

- condizioni di particolari categorie di cittadini con requisiti non sufficientemente considerati dalla normativa relativa ai criteri di assegnazione degli alloggi pubblici ma che si segnalano per difficoltà di integrazione sociale;
- condizioni di inadeguatezza dell'alloggio non tanto per le sue dimensioni o per la mancanza di servizi essenziali quanto piuttosto per il degrado dell'edificio e dei più immediati intorno;
- condizioni legate al contesto urbanistico-territoriale più che edilizio, ossia il malessere urbano diffuso in zone periferiche delle grandi città, e che riguarda insediamenti sia di iniziativa pubblica che conseguenza di un addensarsi di costruzioni non regolamentate generalmente realizzate in tempi assai concentrate.

L'analisi dei dati relativi al titolo di godimento, all'indice di affollamento e ad alcune caratteristiche oggettive delle abitazioni nonché il giudizio dei soggetti sulla zona in cui vivono permettono di descrivere la qualità dell'abitare delle famiglie italiane.

Nel 1995 le famiglie che hanno una casa di proprietà sono il 77,2 per cento del totale mentre il 22,8 per cento vivono in affitto, di queste ultime il 25 per cento occupa immobili di enti pubblici, il 68 per cento paga il canone ad un privato, il 7 per cento ad una società privata.

La distribuzione regionale degli appartamenti in affitto rivela una notevole differenziazione sul territorio nazionale: si va dal 30,7 per cento relativo alle famiglie piemontesi al 12,8 per cento di quelle della Basilicata. Le coppie senza figli con persona di riferimento con più di 65 anni di età abitano prevalentemente in case di proprietà (84,8 per cento): tale percentuale raggiunge i valori minimi tra le persone sole con meno di 35 anni di età e' 63,2 per cento per le famiglie monogenitore con un figlio minore e' del 65,8 per cento e mentre per le coppie senza figli con persona di riferimento con età inferiore ai 35 anni e' del 66,7 per cento.

L'indice di affollamento e' rimasto sostanzialmente stabile nel corso degli ultimi cinque anni, attestandosi su un valore di 0,73 persone per stanza, nel meridione tale indice, pur rimanendo il più alto paese, si va avvicinando progressivamente a quello del nord-ovest ed alla media nazionale. Nelle

regioni del nord-est si registra invece il piu' basso indice di affollamento. Con riferimento al titolo di godimento, l'indice di affollamento risulta piu' alto tra le famiglie in affitto e in subaffitto, (0,82) rispetto a chi possiede una casa di proprieta' (0,70).

In situazioni abitative problematiche, ad esempio con problemi di irregolarita' nella erogazione dell'acqua, vive il 45 per cento della popolazione in Sicilia, il 42,1 per cento in Calabria, il 25 per cento in Sardegna, 22,5 per cento in Campania mentre abbiamo al Nord il 9,2 per cento della Lombardia ed il 2,8 per cento nella provincia autonoma di Bolzano.

Il problema dell'abitare in case in cattive condizioni viene segnalato soprattutto dalle famiglie campane (13,3 per cento) da quelle calabresi (9,7 per cento) e da quelle siciliane (8,4 per cento) mentre le famiglie che vivono in Basilicata, Calabria e in Campania lamentano di vivere in una casa troppo piccola.

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 7.1

AGGREGATI	CENSIMENTI			
	1961	1971	1981	1991
POPOLAZIONE RESIDENTE	50.623.569	54.136.547	56.556.911	56.778.031
Popolazione residente con meno di 6 anni	5.007.815	5.365.205	4.146.058	3.296.179
% POPOLAZIONE RESIDENTE CON MENO DI 6 ANNI	9,9	9,9	7,3	5,8
Popolazione residente di 65 anni e più	4.827.415	6.101.820	7.485.125	8.700.165
% POPOLAZIONE RESIDENTE DI 65 ANNI E PIU'	9,5	11,3	13,2	15,3
% DI DONNE TRA LA POPOLAZIONE RESIDENTE DI 65 ANNI E PIU'	57,7	58,2	59,0	59,4
Popolazione residente di 75 anni e più	1.665.025	2.092.407	2.683.732	3.792.567
% POPOLAZIONE RESIDENTE DI 75 ANNI E PIU'	3,3	3,9	4,7	6,7
% DI DONNE TRA LA POPOLAZIONE RESIDENTE DI 75 ANNI E PIU'	58,0	62,1	63,9	63,5
INICE DI VECCHIAIA	41,9	49,1	66,8	105,2
INDICE DI DIPENDENZA	47,7	52,1	49,3	42,6
ANZIANI PER 1 BAMBINO	1,0	1,1	1,8	2,6
FAMIGLIE	13.746.929	15.981.177	18.632.337	19.909.003
Numero di componenti per famiglia	3,7	3,4	3,0	2,8
FAMIGLIE CON 1 COMPONENTE	1.410.232	2.031.232	3.323.456	4.099.970
% famiglie con 1 componente	10,3	12,7	17,8	20,6
FAMIGLIE CON 5 COMPONENTI E PIU'	3.512.845	3.341.732	2.780.676	2.249.300
% famiglie con 5 componenti e più	25,6	20,9	14,9	11,3

Elaborazione e dati Istat

Tab. 7.2

Analisi della struttura dimensionale demografica dei Comuni italiani, nella dinamica sulla serie storica 1971 - 1991

	1971			1981			1991		
	Comuni	abitanti	ab./com.	Comuni	abitanti	ab./com.	Comuni	abitanti	ab./com.
oltre 640.000	6	8.368.251	1.394.709	6	8.239.250	1.373.208	6	7.551.680	1.258.613
da 195.000 a 500.000	12	3.750.083	312.507	12	3.702.729	308.561	12	3.357.305	279.775
da 122.000 a 180.000	14	2.045.975	146.141	14	2.125.129	151.795	14	2.090.370	149.312
da 73.000 a 122.000	40	3.717.979	92.949	40	3.859.094	96.477	40	3.744.280	93.607
da 50.000 a 73.000	39	2.279.617	58.452	58	3.321.151	57.261	64	3.738.732	58.418
da 30.000 a 50.000	124	4.742.637	38.247	139	5.135.125	36.943	149	5.489.267	36.841
da 15.000 a 30.000	293	6.035.564	20.599	314	6.423.844	20.458	347	7.039.227	20.286
da 10.000 a 15.000	350	4.172.223	11.921	410	4.914.877	11.988	406	4.887.520	12.038
da 5.000 a 10.000	1.086	7.426.895	6.839	1.129	7.729.316	6.846	1.158	8.049.053	6.951
fino a 5mila	6.084	11.586.475	1.904	7.095	11.106.396	1.565	5.904	10.830.597	1.834
totali	8.048	54.125.699	6.725	8.088	56.556.911	6.993	8.100	56.778.031	7.010

Elaborazione e dati ISTAT

Tab. 7.3

Popolazione residente e comuni secondo l'ampiezza demografica (dal 1971 al 1991)

Censimento Classe di ampiezza demografica	1971		1981		1991	
	N. Comuni	Popolazione	N. Comuni	Popolazione	N. Comuni	Popolazione
finoa 10.000	7.224	19.162.891	7.108	18.782.475	7.061	18.830.192
10.001-100.000	829	19.220.764	943	21.869.719	993	23.449.318
100.001-500.000	41	7.385.259	43	7.666.088	40	6.946.841
oltre 500.000	6	8.367.633	6	8.238.629	6	7.551.680
Totale	8.100	54.136.547	8.100	56.556.911	8.100	56.778.031

Elaborazione Ministero LL. PP. - DI.CO.TER. su dati ISTAT

Tab. 7.4

Le aree metropolitane: popolazione, stranieri, famiglie, abitazioni (1991)

Comuni	Popolazione residente	Stranieri residenti	Famiglie	Abitazioni occupate	Abitazioni libere
Roma	2.775.250	48.168	1.032.499	1.020.973	134.035
Milano	1.369.231	26.568	583.889	576.777	63.864
Napoli	1.067.365	5.337	312.376	311.731	32.563
Torino	962.507	9.419	405.852	396.231	33.287
Palermo	698.556	7.715	219.439	216.601	43.978
Genova	678.771	5.264	276.531	272.713	27.910
Bologna	404.378	3.365	171.233	168.588	21.733
Firenze	403.294	7.290	162.422	158.422	15.925
Bari	342.309	918	108.287	106.989	15.470
Catania	333.075	1.620	109.337	108.842	25.179
Venezia	309.422	1.394	116.963	115.405	12.354
Verona	255.824	2.200	98.447	97.480	9.269
Totale	9.599.982	119.258	3.597.275	3.550.752	435.567

Elaborazione Ministero dei LL.PP. - Di.Co.Ter. su dati ISTAT

Tab. 7.5

Le aree metropolitane: indicatori relativi alla popolazione

Comuni	Indice vecchiaia	Stranieri per 1.000 ab.	Tasso disoccupazione	% occupati	% disoccupati
Roma	118,1	17,4	18,9	30,5	22,3
Milano	193,1	19,4	9,5	43,5	12,2
Napoli	68,8	5,0	42,7	14,1	41,7
Torino	159,1	9,8	14,1	41,2	18,2
Palermo	58,4	11,0	34,8	17,2	33,4
Genova	226,1	7,8	14,6	37,1	19,8
Bologna	306,3	8,3	6,5	50,9	9,3
Firenze	245,5	18,1	10,1	42,3	13,2
Bari	76,7	2,7	25,1	22,4	26,5
Catania	78,8	4,9	33,5	20,2	31,3
Venezia	198,2	4,5	12,1	42,9	15,7
Verona	161,8	8,6	7,9	49,2	9,9

Elaborazione Ministero LL. PP. - DI.CO.TER. su dati ISTAT

Tab. 7.6

Tipologia della famiglia	1988		1990		1993-1994 (media)	
	Dati assoluti	%	Dati assoluti	%	Dati assoluti	%
FAMIGLIA SENZA NUCLEI						
Una persona sola	4.116	20,7	4.409	21,7	4.739	22,9
	3.832	19,3	4.127	20,3	4.369	21,1
FAMIGLIE CON UN NUCLEO						
Un nucleo senza altre persone	15.510	78,0	15.666	77,2	15.654	75,8
Coppie senza figli	14.716	74,1	14.909	73,5	14.866	72,0
Coppie con figli	3.534	17,8	3.631	17,9	3.863	18,7
Un solo genitore con figli	9.810	49,4	9.842	48,5	9.436	45,7
Un nucleo con altre persone	1.372	6,9	1.436	7,1	1.567	7,6
Coppie senza figli	793	4,0	757	3,7	788	3,8
Coppie con figli	169	0,9	187	0,9	210	1,0
Un solo genitore con figli	535	2,7	482	2,4	469	2,3
	89	0,4	88	0,4	109	0,5
FAMIGLIE CON DUE O PIU' NUCLEI	247	1,2	209	1,0	272	1,3
Totale	19.872	100,0	20.284	100,0	20.665	100,0

Elaborazione Ministero dei LL.PP. - Di.Co.Ter su dati ISTAT

Tab. 7.7

Principali contesti urbani : indici strutturali della presenza staniera (31.12.96)

Popolaz.	Numero residenti	% stranieri minori	% incid. stran. su resid.	% Istanze extrac. regione su tot. Italia	Tasso di regol. irreg.	Tasso % di irreg.	% provin. su regione	Lavoratori iscritti INPS	% iscritti su tot. Italia	Coniug. con prole su totale stranieri	Minori	% minori su tot. stranieri
Torino	2.220.724	42.599	1,9	3,9	86,2	13.063	43,8	59,0	3,9	2.322	2.195	5,2
Milano	3.720.534	124.177	3,3	11,7	84,5	38.376	23,9	58,1	10,1	8.738	3.210	2,6
Vicenza	763.897	30.963	4,1	2,8	85,3	6.197	23,7	35,2	6,3	4.827	1.643	5,3
Bologna	905.838	22.415	2,5	2,0	84,5	3.181	18,4	27,3	3,6	3.000	524	2,3
Firenze	925.908	29.462	3,1	2,7	83,2	8.435	48,9	40,6	4,1	3.184	1.056	2,5
Roma	3.774.987	199.433	5,3	18,2	84,1	45.302	23,3	91,1	4,6	5.112	2.137	1,1
Napoli	3.098.397	40.436	1,3	3,7	89,9	12.917	37,6	67,7	0,9	3.454	1.577	3,9
Bari	1.560.347	11.021	0,7	1,0	90,8	4.261	37,2	38,2	0,6	693	422	3,8
Palermo	1.240.252	24.540	2,0	2,2	90,4	6.029	29,6	35,6	0,2	5.889	742	3,0
ITALIA	57.332.996	1.095.622	1,9	100,0	86,1	258.761	26,1	59,4	100,0	103.456	35.423	3,2

Elaborazione Caritas Roma su dati Ministero dell'interno (Dossier statistico immigrazione)

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 7.8 ITALIA - Ripartizione dei cittadini stranieri per regione (1994-96)

	1994	1995	1996	%extrac. su tot 96	% comun. su tot 96	variaz 96/95	variaz 95/94	variaz. 94/93	%regione 1996	popol. resid al 1.1.1996	stranieri su resid.
Val d'Aosta	2.389	2.564	2.976	73,8	26,2	16,1	7,3	12,6	0,3	118.723	2,51
Piemonte	53.922	51.880	72.183	87,1	12,9	39,1	-3,8	1,6	6,6	4.288.866	1,68
Lombardia	206.700	229.868	213.747	85,2	14,8	-7,0	11,2	5,2	19,5	8.924.870	2,39
Liguria	26.086	22.405	28.786	76,9	23,1	28,5	-14,1	-23,7	2,6	1.658.513	1,74
Trentino A.A.	21.315	27.512	32.133	71,1	28,9	16,8	29,1	6,4	2,9	913.169	3,52
Veneto	65.004	72.489	87.971	90,3	9,7	21,4	11,5	6,4	8,0	4.433.060	1,98
Friuli V.G.	29.395	30.722	32.186	88,3	15,7	4,8	4,5	10,6	2,9	1.188.897	2,71
Emilia R.	68.319	70.315	82.212	87,7	12,3	16,9	2,9	-16,3	7,5	3.924.456	2,09
Nord	473.130	507.755	552.194	85,5	14,5	8,8	7,3	-0,4	50,4	25.450.554	2,17
Toscana	59.373	64.435	72.592	83,8	16,2	12,7	8,5	-11,3	6,6	3.523.238	2,06
Umbria	19.773	26.741	20.433	80,0	20,0	-23,6	35,2	15,0	1,9	825.910	2,47
Marche	15.781	18.302	22.074	89,3	10,7	20,6	16,0	3,4	2,0	1.443.172	1,53
Lazio	189.207	210.349	218.978	84,6	15,4	4,1	11,2	-22,5	20,0	5.202.098	4,21
Centro	284.134	319.827	334.077	68,3	31,7	4,5	12,6	-17,3	30,5	10.994.418	3,04
Abruzzo	15.196	16.598	19.920	87,9	12,4	20,0	9,2	1,5	1,8	1.270.591	1,57
Molise	1.221	1.149	1.377	91,3	8,7	19,8	-5,9	-26,0	0,1	331.446	0,42
Campania	46.161	47.693	59.762	91,1	8,9	25,3	3,3	-14,9	5,5	5.762.518	1,04
Puglia	23.078	19.986	28.825	92,7	7,3	44,2	-13,4	15,8	2,6	4.082.953	0,71
Basilicata	2.048	1.832	2.564	90,9	9,1	40,0	-10,5	5,7	0,2	609.238	0,42
Calabria	12.088	11.427	16.874	92,8	7,2	47,7	-5,5	10,0	1,5	2.075.842	0,81
Sud	99.792	98.685	129.322	90,9	9,1	31,0	-1,1	-3,8	11,8	14.132.588	0,92
Sicilia	56.520	55.918	68.854	91,4	8,6	23,1	-1,1	-2,0	6,3	5.094.735	1,35
Sardegna	9.130	9.234	11.175	81,1	18,9	21,0	1,1	24,0	1,0	1.660.701	0,67
Isole	65.650	65.152	80.029	89,9	10,1	22,8	-0,8	1,0	7,3	6.755.436	1,18
TOT. ITALIA	922.706	991.419	1.095.662	86,1	13,9	10,5	7,4	-6,6	100,0	57.332.996	1,91

Elaborazione Caritas Roma su dati Ministero dell'Interno e ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 7.9

Cittadini stranieri per province (31.12.1996)

	totale extrac.	% donne extrac	tot. comun.	% donne comun.	totale stranieri	% extrac. su tot.	% comun. su tot.	% prov/reg stranieri	popolazione residente	incid. % stranieri
Aosta	2.196	36,9	780	65,6	2.976	73,8	26,2	100,0	118.723	2,5
VAL D'AOSTA	2.196	36,9	780	65,6	2.976	73,8	26,2	100,0	118.723	2,5
Alessandria	5.273	42,9	543	64,1	5.816	90,7	9,3	8,1	433.300	1,3
Asti	2.651	35,6	247	65,6	2.898	91,5	8,5	4,0	209.798	1,4
Biella	1.408	44,7	66	54,5	1.474	95,5	4,5	2,0	190.728	0,8
Cuneo	6.455	36,9	725	61,1	7.180	89,9	10,1	9,9	551.373	1,3
Novara	5.569	36,8	1.210	60,9	6.779	82,2	17,8	9,4	339.375	2,0
Torino	36.734	40,8	5.865	58,8	42.599	86,2	13,8	59,0	2.220.724	1,9
Verbania	775	38,6	110	34,5	885	87,6	12,4	1,2	161.248	0,5
Vercelli	3.994	41,8	558	61,6	4.552	87,7	12,3	6,3	182.320	2,5
PIEMONTE	62.859	40,1	9.324	59,6	72.183	87,1	12,9	100,0	4.288.866	1,7
Bergamo	14.423	30,5	1.543	58,5	15.966	90,3	9,7	7,5	936.667	1,7
Brescia	22.576	32,9	1.944	55,8	24.520	92,1	7,9	11,5	1.065.172	2,3
Como	9.349	42,4	2.304	59,2	11.653	80,2	19,8	5,5	531.160	2,2
Cremona	3.232	39,5	286	64,3	3.518	91,9	8,1	1,6	330.946	1,1
Lecco	1.560	32,8	47	59,6	1.607	97,1	2,9	0,8	302.575	0,5
Lodi	1.340	33,1	30	66,7	1.370	97,8	2,2	0,6	190.196	0,7
Mantova	5.688	36,0	308	63,3	5.996	94,9	5,1	2,8	368.725	1,6
Milano	104.969	44,7	19.208	58,0	124.177	84,5	15,5	58,1	3.720.534	3,3
Pavia	5.813	41,6	2.842	47,2	8.655	67,2	32,8	4,0	494.640	1,7
Sondrio	1.151	54,2	288	63,9	1.439	80,0	20,0	0,7	177.079	0,8
Varese	11.910	43,7	2.936	52,1	14.846	80,2	19,8	6,9	807.176	1,8
LOMBARDIA	182.011	41,4	31.736	56,6	213.747	85,2	14,8	100,0	8.924.870	2,4
Genova	13.736	46,4	2.650	59,0	16.388	83,8	16,2	56,9	933.127	1,8
Imperia	2.801	39,0	2.842	58,1	5.643	49,6	50,4	19,6	216.996	2,6
La Spezia	2.556	47,0	489	63,0	3.045	83,9	16,1	10,6	225.285	1,4
Savona	3.035	36,2	675	64,1	3.710	81,8	18,2	12,9	283.105	1,3
LIGURIA	22.130	45,6	6.656	59,4	28.786	76,9	23,1	100,0	1.658.513	1,7
Bolzano	13.237	31,9	7.277	51,0	20.514	64,5	35,5	63,8	451.563	4,5
Trento	9.604	36,9	2.015	46,4	11.619	82,7	17,3	36,2	461.606	2,5
TRENTINO A. /	22.841	34,0	9.292	50,0	32.133	71,1	26,9	100,0	913.169	3,5
Belluno	2.332	42,2	283	60,4	2.615	89,2	10,8	3,0	211.996	1,2
Padova	12.075	36,8	1.341	60,0	13.416	90,2	10,0	15,3	835.029	1,6
Rovigo	1.698	42,4	97	56,7	1.795	94,6	5,4	2,0	245.314	0,7
Treviso	10.443	34,0	1.046	59,1	11.489	90,9	9,1	13,1	757.864	1,5
Venezia	5.846	44,3	1.005	63,1	6.851	85,3	14,7	7,8	817.597	2,6
Verona	18.023	37,2	2.819	60,2	20.842	86,5	13,5	23,7	801.363	2,6
Vicenza	29.042	45,2	1.921	60,3	30.963	93,8	6,2	35,2	763.897	4,1
VENETO	79.459	40,4	8.512	60,4	87.971	90,3	9,7	100,0	4.433.060	2,0

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Segue: Cittadini stranieri per province (31.12.1996)

Gorizia	2.836	36,2	480	35,8	3.316	85,5	14,5	10,3	138.041	2,4
Pordenone	8.251	61,1	963	68,5	9.214	89,5	10,5	26,6	276.010	3,3
Trieste	10.916	43,2	1.301	59,4	12.217	89,4	10,6	38,0	254.746	4,8
Udine	6.427	46,9	1.012	60,7	7.439	66,4	13,6	23,1	520.100	1,4
FRIULI V.G.	28.430	48,5	3.756	59,1	32.186	88,3	11,7	100,0	1.188.897	2,7
Bologna	18.932	39,8	3.483	58,4	22.415	84,5	15,5	27,3	905.838	2,5
Ferrara	2.737	46,6	775	55,1	3.512	77,9	22,1	4,3	355.341	1,0
Forlì	10.669	41,5	2.099	70,3	12.768	83,6	16,4	15,5	350.158	3,6
Modena	9.852	36,7	1.213	52,7	11.065	89,0	11,0	13,5	609.723	1,8
Parma	7.874	37,4	865	59,9	8.739	90,1	9,9	10,6	392.018	2,2
Piacenza	3.260	36,0	426	56,3	3.686	88,4	11,6	4,5	266.363	1,4
Ravenna	6.388	32,0	647	61,1	7.035	90,8	9,2	8,6	349.992	2,0
Reggio E.	11.309	36,5	558	64,9	11.867	95,3	4,7	14,4	429.865	2,8
Rimini	1.062	37,7	63	82,5	1.125	94,4	5,6	1,4	265.158	0,4
EMILIA R.	72.083	38,2	10.129	60,6	82.212	87,7	12,3	100,0	3.924.456	2,1
Nord	472.009	40,8	80.185	57,5	552.194	85,5	14,5		25.450.554	2,2
Arezzo	4.787	53,0	826	61,9	5.613	85,3	14,7	7,7	316.735	1,8
Firenze	24.501	49,8	4.961	68,6	29.462	83,2	16,8	40,6	952.908	3,1
Grosseto	2.416	44,3	685	60,4	3.101	77,9	22,1	4,3	216.713	1,4
Livorno	4.237	48,3	993	64,6	5.230	81,0	19,0	7,2	336.759	1,6
Lucca	4.240	40,5	863	62,6	5.103	83,1	19,9	7,0	375.591	1,4
Massa C.	2.981	40,7	571	62,7	3.552	83,9	16,1	4,9	201.242	1,8
Pisa	7.154	44,0	1.100	65,4	8.254	86,7	13,3	11,4	384.550	2,1
Pistoia	4.738	53,5	716	60,8	5.454	86,9	13,1	7,5	265.995	2,1
Prato	1.029	38,7	20	70,0	1.049	98,1	1,9	1,4	221.528	0,5
Siena	4.713	45,6	1.061	60,2	5.774	81,6	18,4	8,0	251.217	2,3
TOSCANA	60.796	47,7	11.796	65,0	72.592	83,8	16,2	100,0	3.523.238	2,1
Perugia	13.763	45,2	3.728	67,7	17.491	78,7	7,12	85,6	602.276	2,9
Terni	2.589	51,3	353	56,7	2.942	88,0	12,0	14,4	223.634	1,3
UMBRIA	16.352	46,2	4.081	66,8	20.433	80,0	20,0	100,0	825.910	2,5
Ancona	4.804	47,2	836	57,2	5.640	85,2	14,8	25,6	440.239	1,3
Ascoli	5.301	45,0	440	66,1	5.741	92,3	7,7	26,0	365.826	1,6
Macerata	5.067	37,4	435	62,8	5.502	92,1	7,9	24,9	298.295	1,8
Pesaro	4.543	41,3	648	61,1	5.191	87,5	12,5	23,5	338.812	1,5
MARCHE	19.715	42,7	2.359	61,0	22.074	98,3	10,7	100,0	1.443.172	1,5
Frosinone	3.901	37,5	493	65,1	4.394	88,8	11,2	2,0	489.923	0,9
Latina	7.286	37,4	715	66,9	8.001	91,1	8,9	3,7	497.632	1,6
Rieti	1.697	40,6	208	61,5	1.905	89,1	10,9	0,9	150.305	1,3
Roma	167.803	47,2	31.630	57,1	199.433	2,24	15,9	91,1	3.774.987	5,3
Viterbo	4.509	46,8	736	62,6	5.245	86,0	14,0	2,4	289.251	1,8
LAZIO	185.196	46,5	33.782	57,6	218.978	84,6	15,4	100,0	5.202.098	4,2
Centro	282.059	46,5	130.645	49,3	412.704	68,3	31,7		10.994.418	3,8
Chieti	2.600	52,1	511	55,6	3.111	83,6	16,4	15,6	388.276	0,8
L'Aquila	7.794	29,6	1.024	45,9	8.818	88,4	11,6	44,3	303.879	2,9
Pescara	2.367	48,4	324	62,7	2.691	88,0	12,0	13,5	292.202	0,9
Teramo	4.690	47,8	610	64,4	5.300	88,5	11,5	26,6	286.234	1,9
ABRUZZO	17.451	40,4	2.469	54,7	19.920	87,6	12,4	100,0	1.270.591	1,6

Tab. 7.9

Segue:

Cittadini stranieri per province (31.12.1996)

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Avellino	1.285	50,4	202	48,0	1.487	86,4	13,6	2,5	441.675	0,3
Benevento	789	45,1	76	65,8	865	91,2	8,8	1,4	295.803	0,3
Caserta	11.414	28,3	217	69,6	11.631	98,1	1,9	19,5	840.737	1,4
Napoli	36.364	55,3	4.072	70,3	40.436	89,9	10,1	67,7	3.098.397	1,3
Salerno	4.712	33,7	631	65,5	5.343	88,2	11,8	8,9	1.085.906	0,5
CAMPANIA	54.564	47,5	5.198	68,8	59.762	91,3	8,7	100,0	5.762.518	1,0
Campobasso	850	48,7	76	75,0	926	91,8	8,2	67,2	239.227	0,4
Isernia	404	51,7	47	59,6	451	89,6	10,4	32,8	92.219	0,5
MOLISE	1.254	49,7	123	69,1	1.377	91,1	8,9	100,0	331.446	0,4
Matera	1.272	23,0	85	63,5	1.357	93,7	6,3	52,9	208.154	0,7
Potenza	1.104	40,4	103	71,8	1.207	91,5	8,5	47,1	401.084	0,3
BASILICATA	2.376	31,1	188	68,1	2.564	92,7	7,3	100,0	609.238	0,4
Bari	10.007	35,0	1.014	52,9	11.021	90,8	9,2	38,2	1.560.347	0,7
Brindisi	6.335	57,9	425	61,6	6.760	93,7	6,3	23,5	413.334	1,6
Foggia	4.354	26,3	215	63,7	4.569	95,3	4,7	15,9	699.214	0,7
Lecce	3.576	36,5	589	68,8	4.165	85,9	14,1	14,4	817.524	0,5
Taranto	1.922	36,2	388	43,0	2.310	83,2	16,8	8,0	592.534	0,4
PUGLIA	26.194	39,4	2.631	57,3	28.825	90,9	9,1	100,0	4.082.953	0,7
Catanzaro	5.266	33,8	550	64,9	5.816	90,5	9,5	34,5	384.496	1,5
Cosenza	2.705	40,7	328	71,6	3.033	89,2	10,8	18,0	753.815	0,4
Crotone	627	25,4	10	80,0	637	98,4	1,6	3,8	179.336	0,4
Reggio C.	6.560	36,8	325	67,7	6.885	95,3	4,7	40,8	579.009	1,2
Vibo Val.	493	21,5	10	70,0	503	98,0	2,0	3,0	179.186	0,3
CALABRIA	15.651	35,6	1.223	67,6	16.874	92,8	7,2	100,0	2.075.842	0,8
Sud	117.490	42,7	11.832	63,2	129.322	90,9	9,1		14.132.588	0,9
Agrigento	2.534	34,1	187	68,4	2.721	93,1	6,9	4,0	475.669	0,6
Caltanissetta	1.265	37,0	109	68,8	1.374	92,1	7,9	2,0	282.999	0,5
Catania	15.442	48,5	1.465	57,3	16.907	91,3	8,7	24,6	1.088.323	1,6
Enna	430	53,7	93	77,4	523	82,2	17,8	0,8	186.145	0,3
Messina	7.545	37,5	1.118	61,1	8.663	87,1	12,9	12,6	683.315	1,3
Palermo	22.187	34,4	2.353	58,6	24.540	90,4	9,6	35,6	1.240.252	2,0
Ragusa	7.088	17,1	111	73,0	7.199	98,5	1,5	10,5	297.378	2,4
Siracusa	2.095	43,8	336	61,0	2.431	86,2	13,8	3,5	406.566	0,6
Trapani	4.325	18,9	171	56,1	4.496	96,2	3,8	6,5	434.088	1,0
SICILIA	62.911	35,7	5.943	59,9	68.854	91,4	8,6	100,0	5.094.735	1,4
Cagliari	4.064	27,0	944	62,2	5.008	81,2	18,8	44,8	769.993	0,7
Nuoro	1.299	22,5	238	63,9	1.537	84,5	15,5	13,8	272.985	0,6
Oristano	474	49,6	93	67,7	567	83,6	16,4	5,1	158.131	0,4
Sassari	3.224	56,0	839	61,4	4.063	79,4	20,6	36,4	459.592	0,9
SARDEGNA	9.061	37,8	2.114	62,3	11.175	81,1	18,9	100,0	1.660.701	0,7
Isole	71.972	36,0	8.057	60,5	80.029	89,9	10,1		6.755.436	1,2
TOTALE	943.530	42,4	152.092	59,0	1.095.622	86,1	13,9		57.332.996	1,9

Elaborazione Caritas Roma su dati Ministero dell'interno e ISTAT

Tab. 7.10

Permessi di soggiorno in vigore al 31.12.1996

	1996		1995
lavoro dipendente	660.045	60,2%	52,3%
lavoro autonomo	32.853	3,0%	3,9%
motivi di famiglia, adozione, affidamento	204.375	18,7%	18,0%
motivi vari	9.720	0,9%	1,1%
asilo	3.902	0,4%	1,0%
inserimento non lavorativo (motivi religiosi, residenza elettrica, studio)	143.651	13,2%	16,5%
presenze non di inserimento (motivi giudiziari, attesa emigrazione, salute turismo)	36.014	3,3%	5,8%
non specificato	5.062	0,3%	0,7%

Elaborazione Ministero dei LL.PP. - Di.Co.Ter. su dati ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.7.11 Motivi del soggiorno degli stranieri (31-12-1996)

Motivi del soggiorn.	comun.	extrac.	totale	val % comun.	val ass. comun. donne	val % comun. donne	val % extrac.	val ass. extrac. donne	val% extrac. donne	media gener.
Lavoro sub.	55.717	604.328	660.045	36,6	28.654	31,9	64,0	184.219	46,1	60,2
Occupati	49.546	448.561	498.107	32,6	24.486	27,3	47,5	142.770	35,7	45,5
perf. pratica	886	2.782	3.668	0,6	491	0,5	0,3	1.235	0,3	0,3
disoccupati	5.271	107.053	112.324	3,5	3.667	4,1	11,3	25.291	6,3	10,3
marinai	0	16	16	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0
mot. uman. con										
poss. di lavoro	14	45.916	45.930	0,0	10	0,0	4,9	14.923	3,7	4,2
Lavoro auton.	8.487	24.366	32.853	5,6	2.969	3,3	2,6	4.710	1,2	3,0
Occupati	8.140	20.856	28.998	5,4	2.829	3,2	2,2	4.411	1,1	2,6
Attesa										
perf. pratica	347	3.508	3.855	0,2	140	0,2	0,4	299	0,1	0,4
Tot. lavoro	64.204	628.694	692.898	42,2	31.623	35,2	66,6	188.930	47,2	63,2
attesa adozione	9	7.483	7.492	0,0	2	0,0	0,8	4.022	1,0	0,7
attesa affidam.	9	1.093	1.102	0,0	7	0,0	0,1	433	0,1	0,1
asilo politico	3	2.806	2.809	0,0	-	0,0	0,3	922	0,2	0,3
richiesta asilo	1	1.092	1.093	0,0	-	0,0	0,1	235	0,1	0,1
giudiz. e detenz.	34	2.963	2.997	0,0	19	0,0	0,3	995	0,2	0,3
attesa emigraz.	0	105	105	0,0	-	0,0	0,0	24	0,0	0,0
famiglia	30.243	165.538	195.781	19,9	25.192	28,1	17,5	132.500	33,1	17,9
non specificato	348	4.714	5.062	0,2	151	0,2	0,5	1.153	0,3	0,5
motivi religiosi	14.032	40.905	54.937	9,2	6.901	7,7	4,3	21.629	5,4	5,0
resid. elettiva	23.911	19.153	43.064	15,7	15.538	17,3	2,0	11.457	2,9	3,9
salute	313	2.649	2.962	0,2	180	0,2	0,3	1.675	0,4	0,3
studio	15.337	30.313	45.650	10,1	7.685	8,6	3,2	14.203	3,6	4,2
turismo	3.582	26.368	29.950	2,4	2.456	2,7	2,8	18.075	4,5	2,7
motivi vari	66	9.654	9.720	0,0	18	0,0	1,0	3.611	0,9	0,9
TOTALE	152.092	943.530	1.095.622	100,0	89.772	100,0	100,0	399.862	100,0	100,0

Elaborazione Caritas Roma su dati del Ministero dell'Interno (Dossier statistico immigrazione)

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 7.12

Permessi di soggiorno per motivo, area geografica di provenienza e ripartizione territoriale (31-12-1996)

	VALORI ASSOLUTI				VALORI PERCENTUALI				PERCENTUALI				VARIAZ. PERCENTUALE 95/96			
	totale motivi	lavoro	di cui famiglia	altro	Totale motivi	lavoro	di cui famiglia	altro	lavoro	di cui famiglia	altro	Totale motivi	lavoro	di cui famiglia	altro	
Italia																
Europa	374.865	225.177	69.682	80.006	37,2	33,2	37,5	55,9	60,1	18,6	21,3	26,4	41,0	19,5	1,9	
Africa	310.907	258.369	39.722	12.816	30,9	38,1	21,4	9,0	83,1	12,8	4,1	51,0	58,6	27,3	8,2	
Asia	182.576	136.779	24.373	21.424	18,1	20,2	13,1	15,0	74,9	13,3	11,7	52,7	74,5	19,9	2,7	
America	134.915	56.158	51.642	27.115	13,4	8,3	27,8	19,0	41,6	38,3	20,1	29,6	75,3	13,0	2,8	
Oceania	2.328	544	514	1.270	0,2	0,1	0,3	0,9	23,4	22,1	54,6	3,7	5,0	3,0	3,5	
Apolidi	837	354	95	388	0,1	0,1	0,1	0,3	42,3	11,4	46,4	2,8	3,5	4,0	4,0	
TOTALE	1.006.428	677.381	186.028	143.019	100	100	700	100	67,3	18,5	14,2	38,0	56,1	19,1	2,8	
Nord-Ovest																
Europa	105.452	61.654	22.486	21.312	34,4	28,4	38,9	67,4	58,5	21,3	20,2	25,0	36,7	17,8	5,5	
Africa	105.769	87.681	15.666	2.422	34,5	40,4	27,1	7,7	82,9	14,8	2,3	47,5	54,1	26,6	1,2	
Asia	56.380	43.440	9.005	3.935	18,4	20,0	15,6	12,5	77,0	16,0	7,0	60,9	81,0	22,1	7,6	
America	37.923	23.758	10.538	3.627	12,4	11,0	18,2	11,5	62,6	27,8	9,6	59,0	106,2	20,0	2,3	
Oceania	443	171	131	141	0,1	0,1	0,2	0,4	38,6	29,6	31,8	1,4	5,6	4,0	-5,4	
Apolidi	380	173	39	168	0,1	0,1	0,1	0,5	45,5	10,3	44,2	3,3	3,6	-2,5	4,3	
TOTALE	306.347	216.877	57.865	31.605	100,0	100,0	100,0	100,0	70,8	18,9	10,3	42,0	57,3	21,1	5,0	
Nord-Est																
Europa	95.379	62.907	16.144	16.328	47,5	46,0	38,7	73,0	66,0	16,9	17,1	24,7	33,2	21,9	2,0	
Africa	61.947	51.303	9.273	1.371	30,9	37,5	22,2	6,1	82,8	15,0	2,2	27,8	28,2	33,5	-7,5	
Asia	21.933	15.934	4.188	1.811	10,9	11,7	10,0	8,1	72,6	19,1	8,3	39,9	51,6	25,5	-1,0	
America	21.005	6.352	12.028	2.625	10,5	4,6	28,8	11,7	30,2	57,3	12,5	14,8	22,5	13,4	4,6	
Oceania	321	95	84	142	0,2	0,1	0,2	0,6	29,6	26,2	44,2	10,3	15,9	6,3	9,2	
Apolidi	200	91	21	88	0,1	0,1	0,1	0,4	45,5	10,5	44,0	5,3	5,8	-8,7	8,6	
TOTALE	200.785	136.682	41.738	22.365	100,0	100,0	100,0	100,0	61,8	20,8	11,1	26,0	32,6	21,9	1,5	

Elaborazione Caritas Roma su dati Ministero dell'Interno e ISTAT (Dossier statistico Immigrazione)

Tab. 7.13

Permessi di soggiorno per motivo, area geografica di provenienza e ripartizione territoriale (31-12-1996)

	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI			PERCENTUALI			VARIAZ. PERCENTUALE 95/96		
	totale motivi	lavoro	di cui famiglia	altro	Totale motivi	lavoro	di cui famiglia	altro	lavoro	Totale motivi	di cui famiglia	altro
Centro Italia												
Europa	122.011	69.615	17.806	34.590	39,0	35,7	40,6	46,7	57,1	22,9	17,4	2,3
Africa	64.704	50.372	7.531	6.801	20,7	25,9	17,2	9,2	77,8	35,5	20,0	-0,3
Asia	77.569	55.784	7.908	13.877	24,8	28,6	18,0	18,7	71,9	42,8	16,3	1,7
America	47.126	18.752	10.495	17.879	15,1	9,6	23,9	24,2	39,8	25,1	12,3	2,5
Oceania	1.148	245	142	761	0,4	0,1	0,3	1,0	21,3	5,4	1,4	8,6
Apolidi	204	69	25	110	0,1	0,0	0,1	0,1	33,8	1,0	-3,8	0,9
TOTALE	312.762	194.837	43.907	74.018	100	100	100	100	62,3	30,1	16,3	2,0
Sud e Isole												
Europa	52.023	31.001	13.246	7.776	27,9	24,0	31,2	51,7	59,6	43,2	22,4	-8,0
Africa	78.487	69.013	7.252	2.222	42,1	53,5	17,1	14,8	87,9	106,3	29,4	94,6
Asia	26.694	21.621	3.272	1.801	14,3	16,8	7,7	12,0	81,0	83,4	16,3	4,3
America	28.861	7.296	18.581	2.984	15,5	5,7	43,7	19,9	25,3	18,9	9,5	3,8
Oceania	416	33	157	226	0,2	0,0	0,4	1,5	7,9	-2,6	1,9	-8,5
Apolidi	53	21	10	22	0,0	0,0	0,0	0,1	39,6	-1,9	-	-
TOTALE	186.534	128.985	42.518	15.031	100	100	100	100	69,1	64,1	16,9	3,9

N.B. il numero dei permessi di soggiorno è inferiore a quello a registrato dal Ministero dell'Interno alla stessa data (1.095.622) perché l'ISTAT ha depennato i permessi risultati scaduti a tale data. Si tratta, comunque, di dati provvisori

Elaborazioni Caritas Roma su dati Ministero dell'Interno e ISTAT (Dossier statistico immigrazione)

Tab. 7.14

ITALIA. Ricongiungimenti familiari: autorizzazioni concesse nel 1994-1996

REGIONE	1994		1995		1996		Var. 95-96
Valle d'Aosta	14	0.2%	42	0.3%	50		19,0
Piemonte	1.120	10.0%	1.296	9.3%	1.334	9.8%	2,9
Lombardia	2.829	25.2%	3.669	26.3%	2.898	21.2%	-21,0
Liguria	220	2.0%	335	2.4%	349	2.6%	4,2
Trentino - A.A.	250	2.2%	239	1.7%	337	2.5%	41,0
Veneto	1.135	10.1%	1.455	10.5%	1.782	13.0%	22,5
Friuli-V.G.	186	1.6%	252	1.8%	279	2.0%	10,7
Emilia Romagna	1.386	12.3%	1.759	12.6%	1.816	13.3%	3,2
NORD	7.140	63.6%	9.047	64.9%	8.845	64.7%	-2,2
Toscana	561	5.0%	964	6.8%	1.011	7.4%	4,9
Umbria	183	1.6%	249	1.8%	260	1.9%	4,4
Marche	328	2.9%	367	2.7%	430	3.1%	17,2
Lazio	1.420	12.7%	1.503	10.8%	1.442	10.6%	-4,1
CENTRO	2.492	22.2%	3.083	22.1%	3.143	23.0%	1,9
Abruzzo	122	1.1%	151	1.1%	202	1.5%	33,8
Molise	26	0.2%	9	0.1%	11	0.1%	22,2
Campania	300	2.7%	286	2.1%	293	2.2%	2,4
Puglia	322	2.9%	426	3.0%	360	2.6%	-15,5
Basilicata	24	0.2%	32	0.2%	34	0.2%	6,2
Calabria	122	1.1%	201	1.4%	128	0.9%	-36,3
SUD	916	8.2%	1.105	8.2%	1.028	7.5%	-7
Sicilia	607	5.4%	628	4.5%	568	4.2%	-9,6
Sardegna	70	0.6%	80	0.6%	81	0.6%	1,2
ISOLE	677	6.0%	708	5.1%	649	4.8%	-8,4
ITALIA	11.225	100.0%	13.943	100.0%	13.665	100.0%	-2,0

Elaborazione Cartas Roma su dati Ministero Interno e ISTAT (Dossier statistico immigrazione)

Tab. 7.15

ITALIA. Autorizzazioni ai ricongiungimenti familiari per continente di provenienza (1994-1996)

	1994	1995	1996
EUROPA	21,0	26,7	20,8
Albania	13,5	17,3	12,7
ex-Yugoslavia	3,4	3,8	4,2
AFRICA	49,7	41,8	51,0
Nordafrica	41,6	34,6	43,3
Marocco	30,3	25,6	34,6
ASIA	25,9	26,6	22,3
Subc.indiano	15,5	11,8	12,7
Sri Lanka	5,7	3,9	5,4
Estremo oriente	9,1	14,0	8,4
Cina	5,8	10,8	5,1
AMERICA LATINA	3,1	4,5	5,6
PAESI A SVILUPPO AVANZATO	0,3	0,5	0,2

N.B. Le autorizzazioni ai ricongiungimenti sono state 9.607 nel 1992, 13.742 nel 1993, 11.225 nel 1994, 13.943 nel 1995 e 13.665 nel 1996

Elaborazioni Caritas Roma su dati Ministero del lavoro - Servizio problemi dei lavoratori extracomunitari
(Dossier statistico immigrazione)

Tab. 7.16

Matrimoni misti (1992-94)

	1992			1994			% aumento '92/'94
	Totale matrimoni misti	Valori % per regione	% rito civile	Totale matrimoni misti	Valori % per regione	% rito civile	
Piemonte	743	7,4	77,8	800	7,3	83,3	7,7
Valled'Aosta	17	0,2	64,7	30	0,3	86,7	76,5
Lombardia	1.883	18,8	73,2	2.149	19,5	79,8	14,1
Trentino A.A.	300	3,0	82,3	366	3,3	83,9	22,0
Veneto	911	9,1	81,4	1.088	9,9	85,1	19,4
Friuli V.G.	347	3,5	83,0	300	2,7	85,7	-14,5
Liguria	386	3,9	78,0	404	3,7	79,2	4,7
Emilia Rom.	750	7,5	80,0	943	8,6	79,3	25,7
NORD	5.337	53,4	77,6	6.080	55,2	81,7	13,9
Toscana	898	9,0	81,7	1.040	9,4	83,5	15,8
Umbria	189	1,8	78,8	270	2,5	76,7	42,9
Marche	306	3,1	77,4	290	2,6	81,7	-5,2
Lazio	1.502	15,0	67,3	1.453	13,2	78,5	-3,3
CENTRO	2.895	28,9	73,6	3.053	27,7	80,3	5,5
Abruzzo	174	1,8	69,0	189	1,7	77,8	8,6
Molise	39	0,4	61,5	32	0,3	46,9	-17,9
Campania	462	4,6	67,1	568	5,2	75,4	22,9
Puglia	293	2,9	62,1	320	2,9	68,9	9,2
Basilicata	46	0,5	71,7	39	0,4	61,5	-15,2
Calabria	172	1,7	50,0	198	1,8	63,1	15,1
SUD	1.186	11,9	63,7	1.346	12,2	71,2	13,5
Sicilia	417	4,2	67,4	374	3,4	62,6	-10,3
Sardegna	164	1,6	74,4	164	1,5	76,8	0,0
ISOLE	581	5,8	69,4	538	4,9	66,9	7,4
ITALIA	9.999	100,0	74,3	11.017	100,0	79,3	10,2

Elaborazione Caritas Roma su dati ISTAT (Dossier statistico immigrazione)

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 7.17 ITALIA - Alunni e studenti stranieri per regione (anno scolastico 1994 - 95)

Regione	iscritti	Materne % sul totale	Var % rispetto 1992/93	Elementari iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	Medie % sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	Superiori % sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	Università % sul totale	Var % rispetto 1992/93
Piemonte	577	6,7	20,5	1.902	9,4	44,0	825	9,1	46,0	317	5,2	39,0	807	3,7	859
ValleAosta	13	0,2	1300,0	-	-	-	11	0,1	-8,3	2	0,0	-	-	-	-
Lombardia	2.371	27,4	34,7	4.682	23,2	40,5	2.066	22,7	48,5	1.191	19,7	60,9	2.473	11,3	1.497
Trentino															
AltoAdige	226	2,6	153,9	500	2,5	63,9	226	2,5	79,4	104	1,7	57,6	105	0,5	50
Veneto	928	10,7	100,4	2.032	10,1	71,3	658	7,2	57,4	325	5,4	61,7	1.657	7,6	1.364
Friuli Venezia															
Giulia	418	4,8	97,2	712	3,5	52,1	266	2,9	35,7	431	7,1	5,9	888	4,1	1.195
Liguria	236	2,7	22,3	568	2,8	44,9	287	3,2	61,2	305	5,0	231,5	359	1,6	387
Emilia Romagna	972	11,2	37,7	2.302	11,4	31,5	1.022	11,2	55,6	1.169	19,3	15,4	2.042	9,3	1.920
Italia Settentr.	5.741	66,3	47,1	12.698	62,9	44,0	5.361	59,0	51,3	3.844	63,4	39,8	8.331	38,1	7.272
Toscana	758	8,7	14,7	1.572	7,8	16,4	896	9,9	15,0	503	8,3	60,7	1.106	5,1	1.652
Umbria	195	2,3	33,6	462	2,3	60,4	193	2,1	70,8	104	1,7	89,1	751	3,4	773
Marche	298	3,4	65,6	613	3,0	20,4	239	2,6	40,6	136	2,2	-8,1	1.634	7,5	1.288
Lazio	1.049	12,1	-0,8	2.640	13,1	6,2	1.524	16,8	37,4	934	15,4	80,0	5.858	26,8	6.119
Italia Centrale	2.300	26,5	30,6	5.287	26,2	14,1	2.852	31,4	31,4	1.677	27,7	62,0	9.349	42,8	9.832
Abruzzo	102	1,2	100,0	349	1,7	51,7	129	1,4	51,8	45,0	0,7	25,0	684	3,1	1458,0
Molise	4	0,0	-66,7	28	0,1	12,0	13	0,1	44,4	3,0	0,0	50,0	29	0,1	13,0
Campania	41	0,5	-18,0	210	1,0	-0,5	118	1,3	15,7	79,0	1,3	16,2	1.407	6,4	194,0
Puglia	190	2,2	104,3	553	2,7	64,6	213	2,3	44,9	190,0	3,1	222,0	821	3,8	629,0
Basilicata	9	0,1	-18,2	40	0,2	60,0	19	0,2	-	18,0	0,3	200,0	6	0,0	-
Calabria	39	0,5	-22,0	120	0,6	-14,3	90	1,0	200,0	44,0	0,7	100,0	114	0,5	71,0
Italia Meridionale	385	4,4	44,2	1.300	6,4	33,1	582	6,4	48,5	379,0	6,3	96,4	3.061	14,0	2365,0
Sicilia	177	2,0	-18,8	774	3,8	44,4	236	2,6	26,2	94,0	1,6	16,0	871	4,0	846,0
Sardegna	62	0,7	-16,2	140	0,7	47,4	58	0,6	114,8	66,0	1,1	106,0	247	1,1	155,0
Italia Insulare	239	2,8	-18,2	914	4,5	44,8	294	3,2	37,4	160,0	2,6	41,6	1.118	5,1	1001,0
ITALIA	8.665	100,0	39,8	20.199	100,0	34,1	9.089	100,0	43,8	6060,0	100,0	48,2	21.859	100,0	20470,0

Elaborazioni Caritas Roma su dati ISTAT (Dossier statistico Immigrazione)

Tab. 7.18

Famiglie in condizione di grave disagio abitativo per grandi ripartizioni territoriali (v.a. e val%)

Ripartizioni territoriali	Famiglie di anziani		Nuclei di stranieri		Famiglie sottoposte a sfratto		Nuclei in povertà immateriale		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nord-ovest	93.950	18,2	82.160	26,8	29.340	31,7	4.530	39,6	209.980	22,7
Nord-est	64.020	12,4	58.600	19,1	14.450	15,6	2.370	20,7	139.440	15,0
Centro	60.410	11,7	105.420	34,4	20.930	22,6	2.010	17,6	188.770	20,4
Sud	198.260	38,4	34.900	11,4	17.960	19,4	1.830	16,1	252.950	27,3
Isole	99.650	19,3	25.400	8,3	9.920	10,7	690	6,0	135.660	14,6
Italia	516.290	100,0	306.480	100,0	92.600	100,0	11.430	100,0	926.800	100,0

Fonte: Indagine CER, anno 1991 (CENSIS)

Tab. 7.19

Famiglie in condizione di grave disagio abitativo (v.a. e val. %)

Regione	Famiglie di anziani		Nuclei di stranieri		Famiglie sottoposte a sfratto		Nuclei in povertà immateriale		Totale		Incid sul tot.
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	
Piemonte	38.200	7,4	16.490	5,4	8.900	9,6	1.370	11,9	64.960	7,0	3,8
Valled'Aosta	1.030	0,2	580	0,2	130	0,1	20	0,2	1.760	0,2	3,7
Liguria	10.840	2,1	10.550	3,4	4.250	4,6	740	6,5	26.380	2,8	3,8
Lombardia	43.880	8,5	54.540	17,8	16.060	17,3	2.400	21,0	116.880	12,6	3,6
Trentino A.A.	3.100	0,6	6.490	2,1	1.030	1,1	150	1,3	10.770	1,2	3,4
Veneto	27.360	5,3	19.260	6,3	5.180	5,6	940	8,2	52.740	5,7	3,5
Friuli V.G.	6.710	1,3	9.050	3,0	1.390	1,5	190	1,6	17.340	1,9	3,7
Emilia R.	26.850	5,2	23.800	7,8	6.850	7,4	1.090	9,5	58.590	6,3	4,0
Toscana	19.100	3,7	18.360	6,0	5.310	5,7	680	6,0	43.450	4,7	3,5
Umbria	10.330	2,0	5.690	1,9	1.040	1,1	120	1,0	17.180	1,9	6,2
Marche	6.200	1,2	5.180	1,7	1.600	1,7	220	1,9	13.200	1,4	2,7
Lazio	24.780	4,8	76.190	24,9	12.980	14,0	990	8,7	114.940	12,4	6,4
Abruzzi	12.910	2,5	4.340	1,4	1.160	1,2	100	0,9	18.510	2,0	4,4
Molise	5.160	1,0	600	0,2	320	0,3	10	0,1	6.090	0,7	5,2
Campania	70.220	13,6	19.700	6,4	8.370	9,0	410	3,6	98.700	10,7	5,9
Puglia	58.340	11,3	6.290	2,1	5.550	6,0	1.100	9,6	71.280	7,7	5,7
Basilicata	11.360	2,2	630	0,2	560	0,6	50	0,4	12.600	1,4	6,2
Calabria	40.270	7,8	3.340	1,1	2.000	2,2	160	1,4	45.770	4,9	6,9
Sicilia	84.160	16,3	22.660	7,4	8.120	8,8	420	3,7	115.360	12,4	7,0
Sardegna	15.490	3,0	2.740	0,9	1.800	1,9	270	2,4	20.300	2,2	3,9
Italia	516.290	100,0	306.480	100,0	92.600	100,0	11.430	100,0	926.800	100,0	4,7

Fonte: Indagine CER, anno 1991 (CENSIS)

Tab. 7.20

Composizione della domanda abitativa debole per regione (val. %)

Regione	Famiglie di anziani	Nuclei di stranieri	Famiglie sottoposte a sfratto	Nuclei in povertà immateriale	Totale
Piemonte	58,8	25,4	13,7	2,1	100,0
Valle d'Aosta	58,7	32,8	7,5	1,0	100,0
Liguria	41,1	40,0	16,1	2,8	100,0
Lombardia	37,5	46,7	13,7	2,1	100,0
Trentino A.A.	28,8	60,2	9,6	1,4	100,0
Veneto	51,9	36,5	9,8	1,8	100,0
Friuli V.G.	38,7	52,2	8,0	1,1	100,0
Emilia R.	45,8	40,6	11,7	1,9	100,0
Toscana	44,0	42,2	12,2	1,6	100,0
Umbria	60,1	33,1	6,0	0,8	100,0
Marche	46,9	39,2	12,2	1,7	100,0
Lazio	21,6	66,2	11,3	0,9	100,0
Abruzzi	69,7	23,4	6,3	0,6	100,0
Molise	84,8	9,8	5,2	0,2	100,0
Campania	71,1	20,0	8,5	0,4	100,0
Puglie	81,8	8,9	7,8	1,5	100,0
Basilicata	90,2	5,0	4,4	0,4	100,0
Calabria	87,9	7,3	4,4	0,4	100,0
Sicilia	73,0	19,6	7,0	0,4	100,0
Sardegna	76,3	13,5	8,9	1,3	100,0
Italia	55,7	33,1	10,0	1,2	100,0

Fonte: Indagine CER, anno 1991 (CENSIS)

Tab. 7.21 La consistenza del disagio abitativo nelle province di aree metropolitane

Ripartizioni territoriali	Famiglie di anziani		Nuclei di stranieri		Famiglie sottoposte a sfratto		Nuclei in povertà immateriale		Totale	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Torino	16.580	3,2	11.090	3,6	6.440	7,0	910	8,0	35.020	3,8
Milano	18.680	3,6	36.370	11,9	10.420	11,2	1.040	9,1	66.510	7,2
Genova	6.210	1,2	6.070	2,0	3.330	3,6	440	3,8	16.050	1,7
Bologna	6.540	1,3	7.610	2,5	2.650	2,9	280	2,5	17.080	1,8
Firenze	6.190	1,2	9.710	3,2	2.890	3,1	220	1,9	19.010	2,1
Roma	17.610	3,4	68.910	22,5	11.540	12,5	820	7,2	98.880	10,7
Napoli	32.900	6,4	14.510	4,7	5.810	6,3	250	2,2	53.470	5,8
Bari	22.040	4,3	2.270	0,7	2.880	3,1	390	3,5	27.580	3,0
Palermo	19.560	3,8	8.390	2,7	3.030	3,3	150	1,3	31.130	3,4
Catania	15.460	3,0	4.810	1,6	2.240	2,4	100	0,9	22.610	2,4
Tot. prov. metrop.	161.770	31,4	169.740	55,4	51.230	55,4	4.600	40,4	387.340	41,9
Altre prov.	354.520	68,6	136.740	44,6	41.370	44,6	6.830	59,6	539.460	58,1
Totale Italia	516.290	100,0	306.480	100,0	92.600	100,0	11.430	100,0	926.800	100,0

Fonte: Indagine CI Fonte: Indag Fonte: Indagine CER, anno 19??

Tab. 7.22 Le componenti della povertà abitativa nelle principali province di area metropolitana

Provincia	Famiglie di anziani	Nuclei di stranieri	Famiglie sottoposte a sfratto	Altra povertà	Totale	Incidenza sul tot. delle fam. resid.
Torino	47,3	31,7	18,4	2,6	100,0	4,0
Milano	28,1	54,6	15,7	1,6	100,0	4,5
Genova	38,7	37,8	20,8	2,7	100,0	4,1
Bologna	38,3	44,6	15,5	1,6	100,0	4,8
Firenze	32,6	51,1	15,2	1,1	100,0	4,5
Roma	17,8	69,7	11,7	0,8	100,0	7,5
Napoli	61,5	27,1	10,9	0,5	100,0	6,3
Bari	79,9	8,2	10,4	1,5	100,0	5,9
Catania	68,4	21,3	9,9	0,4	100,0	6,7
Palermo	62,8	27,0	9,7	0,5	100,0	8,0
Italia	55,7	33,1	10,0	1,2	100,0	4,7

Fonte: Indag Fonte: Indag Fonte: Indagine CER, 19??

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. n. 7.23 ITALIA - Alunni e studenti stranieri per regione (anno scolastico 1994 - 95)

Regione	Materne			Elementari			Medie			Superiori			Università		
	iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93	iscritti	% sul totale	Var % rispetto 1992/93
Piemonte	577	6,7	20,5	1.902	9,4	44,0	825	9,1	46,0	317	5,2	39,0	807	3,7	859
Valle d'Aosta	13	0,2	1300,0	-	-	-	11	0,1	-8,3	2	0,0	-	-	-	-
Lombardia	2.371	27,4	34,7	4.882	23,2	40,5	2.066	22,7	48,5	1.191	19,7	60,9	2.473	11,3	1.497
Trentino															
Alto Adige	226	2,6	153,9	500	2,5	63,9	226	2,5	79,4	104	1,7	57,6	105	0,5	50
Veneto	928	10,7	100,4	2.032	10,1	71,3	658	7,2	57,4	325	5,4	61,7	1.657	7,6	1.364
Friuli Venezia Giulia															
Liguria	418	4,8	97,2	712	3,5	52,1	266	2,9	35,7	431	7,1	5,9	888	4,1	1.195
Liguria	236	2,7	22,3	568	2,8	44,9	287	3,2	61,2	305	5,0	231,5	359	1,6	387
Emilia Romagna	972	11,2	37,7	2.302	11,4	31,5	1.022	11,2	55,6	1.169	19,3	15,4	2.042	9,3	1.920
Italia Settentr.	5.741	66,3	47,1	12.898	62,9	44,0	5.361	59,0	51,3	3.844	63,4	39,8	8.331	38,1	7.272
Toscana	758	8,7	14,7	1.572	7,8	16,4	896	9,9	15,0	503	8,3	60,7	1.106	5,1	1.652
Umbria	195	2,3	33,6	462	2,3	60,4	193	2,1	70,8	104	1,7	89,1	751	3,4	773
Marche	298	3,4	65,6	613	3,0	20,4	239	2,6	40,6	136	2,2	-8,1	1.634	7,5	1.288
Lazio	1.049	12,1	-0,8	2.640	13,1	6,2	1.524	16,8	37,4	934	15,4	80,0	5.858	26,8	6.119
Italia Centrale	2.300	26,5	30,6	5.287	26,2	14,1	2.852	31,4	31,4	1.677	27,7	62,0	9.349	42,8	9.832
Abruzzo	102	1,2	100,0	349	1,7	51,7	129	1,4	51,8	45,0	0,7	25,0	684	3,1	1.458,0
Molise	4	0,0	-66,7	28	0,1	12,0	13	0,1	44,4	3,0	0,0	50,0	29	0,1	13,0
Campania	41	0,5	-18,0	210	1,0	-0,5	118	1,3	15,7	79,0	1,3	16,2	1.407	6,4	194,0
Puglia	190	2,2	104,3	553	2,7	64,6	213	2,3	44,9	190,0	3,1	222,0	821	3,8	629,0
Basilicata	9	0,1	-18,2	40	0,2	60,0	19	0,2	-	18,0	0,3	200,0	6	0,0	-
Calabria	39	0,5	-22,0	120	0,6	-14,3	90	1,0	200,0	44,0	0,7	100,0	114	0,5	71,0
Italia Meridionale	385	4,4	44,2	1.300	6,4	33,1	582	6,4	48,5	379,0	6,3	96,4	3.061	14,0	2365,0
Sicilia	177	2,0	-18,8	774	3,8	44,4	236	2,6	26,2	94,0	1,6	16,0	871	4,0	846,0
Sardegna	62	0,7	-16,2	140	0,7	47,4	58	0,6	114,8	66,0	1,1	106,0	247	1,1	155,0
Italia Insulare	239	2,8	-18,2	914	4,5	44,8	294	3,2	37,4	160,0	2,6	41,6	1.118	5,1	1001,0
ITALIA	8.665	100,0	39,8	20.199	100,0	34,1	9.089	100,0	43,8	6080,0	100,0	48,2	21.859	100,0	20470,0

Elaborazioni Caritas Roma - Dossier Statistico Immigrazione su dati ISTAT

FONTE:

Cap. 8 - Destinazione e produzione dello stock abitativo**8.1 Premessa****8.2 Evoluzione dello stock abitativo nei censimenti nazionali****8.3 Andamento della produzione di edifici nazionali****8.4 Stato d'uso del patrimonio immobiliare****8.1 Premessa**

I dati pubblicati dall'ISTAT, le elaborazioni fornite dai soggetti ed istituti di ricerca che studiano l'andamento del patrimonio immobiliare, nonché l'attività di aggiornamento sulla materia svolta dallo stesso Ministero dei lavori pubblici forniscono un quadro ben delineato dei fenomeni che caratterizzano il periodo intercorrente tra i due censimenti (81/91) per quanto attiene la struttura del mercato della casa. Ciò in quanto si può riscontrare in essi una certa rispondenza di elementi ed indicatori che concorrono ad orientare il giudizio.

Tali fenomeni riguardano sostanzialmente la crescita del patrimonio delle abitazioni e quella della proprietà della casa, cui fa riscontro un incremento del numero di alloggi non occupati, un aumento del sovra e sotto utilizzo delle abitazioni e la contrazione dell'offerta di alloggi in locazione. Significativi, altresì, i processi derivanti dal fenomeno di invecchiamento degli immobili.

L'analisi di questi aspetti, unitamente all'interpretazione delle specifiche tabelle ISTAT, costituisce, pertanto, il riferimento attraverso cui definire le principali caratteristiche dello stock abitativo in Italia.

8.2. Evoluzione dello stock abitativo nei censimenti nazionali

Nei confronti della casa di abitazione e dello stock di alloggi esistenti nel nostro Paese l'ISTAT provvede ogni anno alla rilevazione, nell'ambito dell'indagine sui consumi delle famiglie e, con cadenza decennale, in occasione dei censimenti, dei dati relativi alle caratteristiche strutturali degli alloggi (anno di costruzione, tipologia del fabbricato, dimensioni), al titolo di godimento (proprietà, affitto, ecc.) ed ai servizi installati (elettricità, gas, riscaldamento).

Si riportano nelle tavole che seguono i principali dati dimensionali sul patrimonio edilizio, così come desunti dal XIII censimento, posti in correlazione con i dati dei censimenti precedenti (tabella n. 8.1).

Dalla lettura di dette tabelle si ricava che il patrimonio di abitazioni, che ammonta a circa 25 milioni di alloggi risulta incrementato, rispetto al censimento dell'81, di oltre 3 milioni di unità. Si è costruito al ritmo, quindi, di 302.000 alloggi per anno, portando ad un aumento percentuale del 14% del patrimonio stesso.

Nei decenni precedenti, l'incremento del patrimonio abitativo è stato più consistente: il 22,6% tra il 1961 e il 1971 ed il 25,8% tra il 1971 e il 1981.

L'esame delle tabelle ISTAT sulle abitazioni, suddivise per classi di ampiezza demografica dei comuni e per tipo di utilizzazione (secondo case) ed il raffronto tra il patrimonio complessivo di abitazioni e quello risultante nelle maggiori aree urbane (tabella n. 7.1), fornisce le differenze nella localizzazione del patrimonio tra i decenni 1971-1981 ed il 1991.

Nei primi due decenni la gran parte della produzione di alloggi era localizzata nelle aree urbane destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario mentre il dato del censimento 1991 permette di osservare come la produzione edilizia si sia dispersa territorialmente e si sia rivolta al soddisfacimento di usi di secondo livello (case per vacanze, sostituzioni, usi non

abitativi). La tendenza, inoltre, alla relativa difficoltà di collocazione sul mercato dei nuovi immobili può peraltro contribuire a spiegare come la crescita del patrimonio edilizio negli ultimi venti anni non risulti legata alle variazioni intervenute nel frattempo nella struttura demografica del Paese.

Il fenomeno della crescita edilizia, quindi, in termini di alloggi non appare trovare relazioni con un fabbisogno abitativo primario. Al livello nazionale la crescita del patrimonio edilizio rispetto al ventennio precedente raggiunge il 43,5% risultando ancora più consistente se riferita al numero delle stanze realizzate, in considerazione dell'aumentata dimensione media degli alloggi, passata da circa 3,7 ad oltre 4,3 stanze per ciascun alloggio (tabella n. 8.1) a fronte di un incremento della popolazione inferiore al 5% (da 54.136.547 nel 1971 a 56.778.031 nel 1991), (tabella n. 8.2).

Anche l'aumento del numero delle famiglie che nell'intervallo 1971-1991 si attesta intorno al 25% non appare giustificare l'incremento, ben superiore, del numero degli alloggi.

Questo fenomeno risulta definibile con più precisione se si osservano i dati per stanze anziché per abitazioni e se si considera la popolazione suddivisa in famiglie, come rappresentato nei diagrammi riportati nelle figure n. 1 e n. 2.

Si rende opportuno sin da ora fare una considerazione sul patrimonio del non occupato dato che il valore del 1991 (5.292.609 abitazioni), oltre a risultare superiore a quello degli altri decenni e' particolarmente elevato rispetto a quello degli altri paesi europei e denuncia, in sostanza, la divergenza tra l'andamento in contrazione del mercato della locazione ed il fenomeno delle abitazioni non occupate; nel nostro Paese il dato assume particolare rilievo in quanto risulta amplificato dall'elevato numero di "seconde case" destinate a soddisfare fabbisogni abitativi non primari. Peraltro il valore ha un andamento crescente più elevato rispetto al generale incremento del numero delle abitazioni e le percentuali più apprezzabili si

riscontrano nei comuni di maggior dimensione e nei centri delle aree metropolitane, laddove invece la domanda di alloggi in affitto e' piu' rilevante.

2.3. Andamento della produzione di edifici residenziali

Tramite le piu' recenti elaborazioni dell'ANCE, basate sul rilascio delle concessioni edilizie, e' possibile fornire gli elementi quantitativi della produzione dello stock edilizio fino al 1994 ed effettuare il raffronto con gli anni precedenti, a partire dal 1981. Le nuove costruzioni, per le quali e' stata rilasciata la concessione edilizia nel 1994, sono risultate pari a 40.171, con uno sviluppo di 77.162 milioni di mc di volumetria, dei quali 11.196 milioni di mc per ampliamento di fabbricati preesistenti. Prendendo in esame anche i dati dei precedenti anni '90 gli interventi di ampliamento di edifici risultano una quantita' progressivamente crescente rispetto alla cubatura totale: il peso degli ampliamenti passa infatti dal 10,5% del 1990 al 12,7% del 1994 (tabella n. 8.3).

Dagli studi effettuati dall'Ance e', inoltre, possibile acquisire elementi sulla distribuzione nel territorio degli interventi in termini di abitazioni: nel corso del 1994 sono state rilasciate 176.664 concessioni di cui 27.208 riferite a comuni capoluogo e 149.456 nei rimanenti comuni. Inoltre il 46% circa del numero di abitazioni si colloca nei comuni con meno di 10.000 abitanti. Il volume complessivo dei fabbricati residenziali riguardanti le concessioni nei edilizie comuni non capoluogo risulta pari all'84,5%. (tabelle n. 8.4 e n. 8.5).

I dati riferiti ai primi nove mesi del 1995 inoltre confermano la tendenza gia' in atto nei primi anni '90 ad un contrazione dell'attivita' edilizia: con riferimento al volume dei fabbricati residenziali dal +1,2% del '94 si e' passati al -3,8% del '95 del volume dei fabbricati residenziali (tabella n. 8.6) anche la superficie media delle abitazioni, allo stesso confronto, risulta diminuita da 99,9 ad 88,6 mq.

2.4. Stato d'uso del patrimonio immobiliare

Tra i fattori che riescono a spiegare il divario esistente tra andamento demografico, crescita dello stock edilizio e contrazione dell'offerta di locazione, di fondamentale importanza appare il peso che, con il passare del tempo, ha assunto il dato statistico relativo agli alloggi non occupati.

Entrando piu' nel dettaglio, la percentuale di abitazioni non occupate al censimento del 1991 risulta pari al 21,1% (in valore assoluto sono 5.292.609 sul totale in precedenza individuato di 25.028.522) a fronte di percentuali nettamente inferiori se riferite agli intervalli intercensuari precedenti: nel 1981 la percentuale e' del 20%, nel 1971 del 12% e nel 1961 appena dell' 8,3% (tabella n. 8.1).

Se si approfondisce l'esame a tutto il ventennio, l'incremento delle abitazioni non occupate nel periodo 1971-1991 e' pari a 3,2 milioni di unita', corrispondente ad una crescita del 148%, valore prossimo alla meta' dell'intero incremento del patrimonio abitativo. Nella categoria del non occupato risultano accorpate, comunque, realta' differenziate: gli alloggi disponibili per la vendita o l'affitto, gli alloggi in corso di ristrutturazione, le abitazioni abbandonate dai residenti (non utilizzabili o destinate ad usi diversi), gli alloggi tenuti a disposizione delle famiglie in vista di esigenze future o per usi abitativi secondari (residenze temporanee per studio, lavoro o destinate ad altri usi come studi, uffici, laboratori, ma censite ancora come abitazioni senza residenti e quindi, ai fini del censimento, non occupate). Le motivazioni che spingono i proprietari a sottrarre all'uso abitativo primario gli alloggi non occupati sono pertanto molteplici. In particolare la riserva di alloggi ad esigenze future trova giustificazione nella inadeguata remunerazione dei canoni di locazione, nonche' nella difficolta' di rientrare in possesso dell'alloggio locato in caso di necessita'.

Le abitazioni occupate ad uso primario censite (tabella n. 8.1) nel 1971 erano 15,3 milioni pari a 56,2 milioni di stanze, a fronte di 54,1 milioni di abitanti residenti (tabella n. 7.1). Nel 1991 le abitazioni adibite ad uso residenziale primario erano passate a 19,7 milioni corrispondenti a 85,2 milioni di stanze a fronte di 19,9 milioni di famiglie e 56,8 milioni di residenti (tabella n. 7.1).

La variazione del patrimonio in uso registra pertanto nel decennio 1971-1991 un incremento del 29% in termini di alloggi e del 51,5% se espressa in stanze.

Nello stesso periodo il numero delle famiglie e' aumentato del 25% e la popolazione residente e' rimasta pressoché stabile (56,7 milioni contro 56,5 milioni).

Se dunque la crescita del patrimonio edilizio in termini di stanze appare decisamente elevata se rispetto alla popolazione (come accennato rimasta stabile) essa risulta invece congrua se riferita all'aumento del numero delle famiglie anche se eccedente la formazione della nuova domanda.

Se si osserva l'andamento del ventennio '71-'91 risulta meno evidente lo squilibrio riscontrato nel censimento 1981 dove, all'incremento del 16.6% numero delle famiglie, faceva riscontro solo il 14,7% di alloggi occupati.

Al riguardo risulta assai significativo riportare qui di seguito l'analisi di tale fenomeno effettuata da questa Amministrazione in occasione della conferenza mondiale sugli insediamenti umani Habitat II, contenuta nelle pubblicazioni CER:

" La maggior crescita del patrimonio residenziale in termini di stanze, nonostante una riduzione della dimensione delle famiglie (espressa dal numero dei componenti), e' spiegabile almeno attraverso due ordini di motivi:

- il primo, in linea di massima positivo, e' individuabile nell'oggettivo miglioramento degli standard abitativi espresso, pur sommariamente, da un incremento delle dimensioni dell'alloggio. Questo e' spiegato senz'altro dall'incremento dei redditi (in particolare la

frequenza di un doppio reddito familiare), ma anche da diversi costumi di vita, relativi al tempo libero, ad occupazioni professionali svolte anche parzialmente in ambito domestico, all'incremento del possesso dei beni durevoli;

- il secondo, negativo, prodotto dalla rigidita' del mercato rispetto al trasferimento delle residenze. La diffusione della proprieta' come principale titolo di godimento dell'alloggio porta le famiglie ad anticipare le esigenze future (acquistando un alloggio piu' grande) ed a ritardare o a non effettuare trasferimenti successivamente al ridursi di tale necessita'.

La contraddizione di una costante crescita delle dimensioni dell'alloggio (come si e' detto da 3,7 a oltre 4,3 stanze in media per alloggio) (tabella n. 8.1), a fronte di una progressiva contrazione del numero dei componenti del nucleo familiare medio da circa 3,50 del 1971 a 2,80 del 1991 (tabella n. 8.2) porta l'indice di affollamento medio nazionale (abitanti/stanze) dal valore di 0,96 del 1971 a quello di 0,67 del 1991: ben al di sotto, quindi, dei traguardi un tempo considerati ottimali. Anche nella disaggregazione regionale i valori dei rispettivi indici di affollamento non si allontanano da quello medio nazionale: sono mediamente piu' bassi quelli delle regioni centro-settentrionali (con l'eccezione del Lazio: 0,69) e appena piu' elevati quelli del meridione; la punta e' costituita dalla Campania (0,81), evidentemente trainata dalla situazione insediativa di Napoli e del suo hinterland." (tabella n. 8.7)

Se si utilizza ulteriormente il dato relativo all'affollamento medio delle abitazioni occupate, si ottiene un indicatore significativo dello squilibrio esistente tra le diverse aree geografiche del paese. Dal rapporto annuale 1994 dell'ISTAT risulta che tale dato varia dai 2,4 occupanti per abitazione delle grandi citta' padane ai 3,2-3,4 di Bari, Palermo e Napoli. I 35 metri quadrati a disposizione di un cittadino di Bologna e Firenze si riducono a 24 a Napoli (tabella n. 8.8).

La dinamica regressiva della concessione delle abitazioni in locazione (appena affievolita dall'introduzione dei patti in deroga ex lege n.359/92) e l'espansione delle residenze

secondarie, per fruizioni turistiche, appaiono le concause fondamentali della sottoutilizzazione del patrimonio abitativo.

L'alto numero di vani non occupati si trova in corrispondenza delle zone interne interessate da abbandono e nelle zone costiere a vocazione turistica con seconde case. Al contrario un alto tasso di utilizzazione del patrimonio edilizio caratterizza le zone pianeggianti della penisola e le aree metropolitane, nonché le zone dotate di sistemi infrastrutturali che conferiscono ad esse caratteristiche di spiccata accessibilità.

L'indagine sui consumi delle famiglie, riferita al 1994, nel fornire informazioni sulle condizioni abitative conferma la tendenza, già in atto partire dagli anni settanta, a preferire l'acquisizione in proprietà dell'abitazione di residenza. Infatti le abitazioni in proprietà che nel 1971 costituivano il 55,85% del totale, raggiungono il 64,5 per cento nel 1981, il 74,7 per cento nel 1991 ed il 77,2 per cento nel 1994. Il fenomeno risulta ancora più evidente se si fa riferimento alla destinazione delle abitazioni costruite negli anni più recenti l'82,4 per cento delle abitazioni realizzate dal 1981 in poi risulta, infatti, occupata da famiglie proprietarie, mentre solo il 17,6 per cento (tabella n. 8.9) di esse è stato concesso in locazione. Sempre per quanto riguarda il titolo di godimento dell'immobile emerge dall'indagine ISTAT che la percentuale di abitazioni in proprietà scende al 72,5 per quelle costruite prima del 1950, e al 74,7 per quelle edificate tra il 1961 ed il 1970. In proposito si ritiene utile riportare qui appresso l'interpretazione dei dati ISTAT fornita al riguardo dal rapporto ANCE 1995 sull'industria delle costruzioni: *"Le famiglie in affitto si concentrano nelle case più vecchie, che solitamente sono anche quelle di dimensione inferiore"*, (tale costante assume aspetti di peculiarità nei centri storici dove il taglio prescelto degli alloggi è determinato anche dalla natura del tessuto edilizio d'impianto originario e dai successivi adattamenti e trasformazioni che si sono susseguite nel tempo. *"Le famiglie che abitano in alloggi più confortevoli sono invece in prevalenza proprietarie dell'immobile, infatti, contro il 77,2 per cento della media*

nazionale. sono proprietarie dell'abitazione l'87,2 per cento delle famiglie che abitano in villa-villino o abitazione signorile, il 90,9 per cento delle famiglie che alloggiano in abitazioni unifamiliari ed il 2,7 per cento delle famiglie che alloggiano in abitazioni con piu' di 5 stanze.

L'indagine ISTAT evidenzia inoltre che la proporzione tra famiglie che vivono in affitto o in case di proprieta' e' legata alla tipologia del comune di residenza: nei comuni di minore ampiezza demografica la percentuale delle famiglie in affitto e' pari al 18 per cento (a fronte di una media nazionale del 22,8) mentre nei comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore a 50.000 abitanti si attesta al 30,9 per cento; negli 11 maggiori comuni italiani la stessa percentuale sale ulteriormente, raggiungendo il 35,9 per cento. E' evidente dunque che la maggior parte del patrimonio immobiliare concesso in affitto si concentra nelle grandi citta' italiane, anche se in queste aree la percentuale degli alloggi in affitto si e' ridotta, nel periodo 1985-1994, di 14,8 punti, mentre nei piccoli comuni il ridimensionamento e' stato di 7 punti percentuali."

La scomposizione dei dati per tipologia del comune determina inoltre evidenti differenze nella distribuzione delle famiglie in affitto anche secondo la natura del soggetto proprietario. Difatti il 30,7% delle famiglie in affitto abita in immobili siti in comuni capoluogo di provincia con oltre 50.000 abitanti e, se si estrae il dato dei maggiori comuni, la percentuale sale al 31,4%, con una differenza di 12 punti rispetto agli altri comuni.

Sotto tale profilo inoltre l'ANCE pone in risalto che, contrariamente a quanto ci si sarebbe aspettato, il numero maggiore, di famiglie che utilizzano alloggi di enti pubblici e' situato nell'Italia settentrionale (circa 501.000 famiglie), mentre, in percentuale, il valore maggiore e' nell'Italia centrale (il 34,8% delle 804.000 famiglie totali).

Sempre nell'Italia settentrionale sono concentrate le famiglie residenti in abitazioni di societa' (banche, istituti di assicurazione, ecc.) pari a 321.000 unita'.

Per quanto riguarda, infine, la costruzione di abitazioni destinate alla locazione (8.9), per dati comparati tra il 1971, il 1981 ed il 1994, mostrano una netta riduzione di tale parco di alloggi che forse da poco meno della meta' del totale di abitazioni edificate tra il 1961 ed il 1971 (45,50 per cento) alla drastica riduzione nel caso di abitazioni costruite dopo il 1981 (17,60 per cento). Il dato, sembra confermare la tendenza a considerare sempre meno remunerativo l'investimento per abitazioni da dare in locazione, rispetto ad altre forme di investimento alternativo.

Tab.8.1

	Censimenti			
	1961	1971	1981	1991
ABITAZIONI	14.212.667	17.433.972	21.937.223	25.028.522
STANZE	47.587.666	63.833.741	88.617.874	104.152.467
N. STANZE PER ABITAZIONE	3,3	3,7	4,0	4,2
<i>Incremento % abitazioni per decennio</i>		22,67	25,83	14,09
<i>Incremento abitazioni dal 1961</i>		22,67	54,35	76,10
Abitazioni occupate	13.030.618	15.301.427	17.541.752	19.735.913
<i>% abitazioni occupate</i>	91,70	87,80	80,00	78,90
Stanze delle abitazioni occupate	43.423.845	56.242.472	72.986.519	85.208.708
N. stanze per abitazione occupata	3,3	3,7	4,2	4,3
N. di occupanti per stanza	1,1	0,9	0,8	0,7
<i>Incremento % abitazioni occupate dal '71</i>				28,98
<i>Rapporto abitazioni occupate/abitazioni</i>	91,68%	87,77%	79,96%	78,85%
Abitazioni occupate in proprietà	5.971.868	7.766.566	10.333.197	13.419.121
<i>% abitazioni occupate in proprietà</i>	45,80	50,80	58,90	68,00
Stanze delle ab.occupate in proprietà	21.893.257	31.166.248	46.183.353	61.059.498
N.stanze per ab. occupata in proprietà	3,7	4,0	4,5	4,6
N. occupanti per stanza in ab. di proprietà	1,0	0,9	0,7	0,6
<i>Rapporto abitazioni prop./totale</i>	42,02%	44,55%	47,10%	53,62%
Abitazioni occupate in affitto	5.975.896	6.768.906	6.224.994	4.999.829
<i>% abitazioni occupate in affitto</i>	45,90	44,20	35,50	25,30
Stanze delle abitazioni occupate in affitto	18.044.752	22.238.380	22.817.666	18.833.370
N. stanze per abitazione occupata in affitto	3,0	3,3	3,7	3,8
N. occupanti stanza in abitazione in affitto	1,2	1,0	0,8	0,7
<i>Rapporto abitazioni affitto/totale</i>	42,05%	38,83%	28,38%	19,98%
Abitazioni non occupate	1.182.049	2.132.545	4.395.471	5.292.609
<i>%abitazioni non occupate</i>	8,30	12,20	20,00	21,10
Stanze delle abitazioni non occupate	4.163.821	7.591.269	15.631.355	18.943.750
N. di stanze per abitazione non occupata	3,5	3,6	3,6	3,6
<i>Rapporto abitazioni non occupate/totale</i>	8,32%	12,23%	20,04%	21,15%

Elaborazione Ministero Il.pp. - Dicoter su dati ISTAT, 13 censimento, 20 ottobre 1991

**Tab.8.2 Patrimonio abitazioni ai vari anni - (migliaia di alloggi)
OCCUPATE**

IN COMPLESSO		TOTALE			di cui:	
		In proprietà o altro titolo			in affitto	
INTERO TERRITORIO NAZIONALE						
1951	11.411	10.756	5.514	51,30%	5.241	48,70%
1961	14.214	13.032	6.956	53,40%	6.076	46,60%
1971	17.434	15.301	8.532	55,80%	6.769	44,20%
1981	21.937	17.542	11.317	64,50%	6.225	35,50%
1991	25.029	19.736	14.736	74,70%	5.000	25,30%
1994	25.849	20.162	15.283	75,80%	4.879	24,20%
PROVINCE DELLE 16 GRANDI CITTA						
1961	5.549	5.166	2.221	43,00%	2.945	57,00%
1971	7.196	6.454	2.963	45,90%	3.491	54,10%
1981	8.761	7.363	4.167	56,60%	3.196	43,40%
1991	9.495	7.934	5.505	69,40%	2.429	20,60%
1994	9.720	8.067	5.774	71,40%	2.313	28,60%

Elaborazioni e stime CRESME (1961, 1971, 1981, censimento della popolazione...)

Tab.8.3 - Edilizia residenziale: concessioni ritirate (volume in 000 mc)

anni	Fabbricati residenziali di nuova costruzione		ampliam.	Totale	Composizione % del volume		
	numero	volume	volume	volume	nuovo	ampliam.	Totale
1981	50.779	100.310	10.775	111.085	90,30%	9,70%	100,00%
1982	53.874	106.616	11.605	118.221	90,18%	9,82%	100,00%
1983	51.030	93.200	10.823	104.023	89,60%	10,40%	100,00%
1984	49.308	88.849	10.671	99.520	89,28%	10,72%	100,00%
1985	44.005	81.775	9.833	91.608	89,27%	10,73%	100,00%
1986	39.752	71.903	9.084	80.987	88,78%	11,22%	100,00%
1987	43.525	83.500	9.633	93.133	89,66%	10,34%	100,00%
1988	47.340	90.608	10.948	101.556	89,22%	10,78%	100,00%
1989	46.852	88.248	10.118	98.366	89,71%	10,29%	100,00%
1990	46.211	91.869	10.802	102.670	89,48%	10,52%	100,00%
1991	46.733	93.214	11.117	104.331	89,34%	10,66%	100,00%
1992	48.734	95.782	12.110	107.892	88,78%	11,22%	100,00%
1993	43.458	84.151	11.193	95.344	88,26%	11,74%	100,00%
1994	77.162	84.151	11.196	88.358	95,24%	12,67%	107,91%

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Tab.8.4 Edilizia residenziale: concessioni ritirate

Anni	abitazioni e vani (n.)				
	Abitazioni		Vani di abitazione		
	Totale abitaz.	nei fabbr. resid.	stanze	accessori	Totale vani
1981	274.014	239.328	1.025.791	832.416	1.858.207
1982	265.471	257.732	1.088.315	853.279	1.941.594
1983	230.557	222.656	940.449	734.865	1.675.314
1984	222.417	214.436	889.283	709.405	1.598.688
1985	200.758	193.494	814.506	659.481	1.473.987
1986	173.361	166.847	713.803	581.123	1.294.926
1987	191.375	184.530	802.217	656.633	1.458.850
1988	207.834	200.828	866.211	713.781	1.579.992
1989	196.132	189.594	821.310	654.861	1.476.171
1990	201.857	194.929	842.716	668.310	1.511.026
1991	204.801	197.978	850.004	656.801	1.506.805
1992	211.526	204.843	873.581	674.744	1.548.325
1993	188.595	182.688	772.308	617.175	1.389.483
1994	176.664	171.272	717.079	606.859	1.323.938

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Tab.8.5 Edilizia residenziale: concessioni ritirate nel 1994

Fabbricati per classi di ampiezza demografica-volume in 000 mc

Classi di Comuni	di nuova costruzione		ampliam.	Totale	composizione % del volume		
	numero	volume	volume	volume	nuovo	ampl.	Totale
CAPOLUOGHI	3.431	12.442	1.297	13.739	16,1%	11,6%	15,5%
NON CAPOLUOGHI	36.740	64.720	9.899	74.619	83,9%	88,4%	84,5%
TOTALE	40.171	77.162	11.196	88.358	100,0%	100,0%	100,0%
di cui:							
oltre 50.000 abitanti	1.201	3.879	461	3.744	5,0%	4,1%	4,2%
da 20.001 a 50.000 ab	5.008	12.372	1.375	13.747	16,0%	12,3%	15,6%
da 10.001 a 20.000 ab	7.115	13.767	2.137	15.904	17,8%	19,1%	18,0%
altri comuni	23.416	34.072	5.926	40.628	44,2%	52,9%	46,0%
Totale	36.740	64.090	9.899	74.023			
Totale Italia	40.171	77.162	11.196	88.358			

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.8.6 Fabbricati residenziali: Concessioni di edificare

Trimestri	Variazione % su stesso tipo anno precedente									
	Volume (b)		Numero abitazioni (c)		Numero medio stanze per abitazione (a)		Superficie media per abitazione (b)			
	1993	1994	1995	1993	1994	1995	1993	1994	1995	1995
Gennaio-Marzo	-16,4	3,1	5,9	-14,1	5,3	3,9	4,15	4,11	3,98	87,7
Aprile-Giugno	-16,7	5,9	1,4	-15,0	6,9	0,0	4,10	4,07	4,01	89,1
Luglio-Settembre	-7,6	-5,4	-4,1	-5,7	-7,1	1,3	4,10	4,10	3,98	89,1
(gennaio-settembre)	-13,8	1,2	-3,8	-11,8	1,7	1,7	4,12	4,09	3,99	88,6
Ottobre-Dicembre	-7,5	-4,2	-	-8,2	-0,1	-	4,60	3,99	-	-
Anno	-12,3	-0,1	-	-10,9	1,2	-	4,10	4,07	-	-

(a) Valori calcolati su dati rilevati

(b) Compreso il volume per ampliamento di fabbricati esistenti

(c) Compresa le abitazioni ricavate da ampliamenti

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.8.7 Abitazioni e stanze occupate

	Abitazioni		Stanze		Abitanti		Famiglie		Ab./Stanza		Fam./Abitaz.		Ab./Fam.		Stanze/Abitaz.	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
Piemonte	1.618.163	1.696.506	6.184.594	6.766.184	4.479.031	4.302.565	1.661.546	1.713.094	0,72	0,64	1,03	1,01	2,70	2,51	3,82	3,99
Valle d'Aosta	41.332	47.914	157.324	165.391	112.353	115.938	43.601	48.092	0,71	0,63	1,05	1,00	2,58	2,41	3,81	3,87
Lombardia	2.996.802	3.265.682	11.677.375	13.414.852	8.891.652	8.856.074	3.081.787	3.290.060	0,76	0,66	1,03	1,01	2,89	2,69	3,90	4,11
Liguria	662.669	697.407	2.804.296	2.861.455	1.807.893	1.676.282	726.577	694.454	0,64	0,59	1,10	1,01	2,49	2,41	4,23	4,16
Trentino-Alto Adige	270.719	311.892	1.174.492	1.365.557	873.413	890.360	282.038	315.816	0,74	0,65	0,04	1,00	3,10	2,82	4,34	4,38
Veneto	1.305.183	1.487.080	6.358.569	7.316.039	4.345.047	4.380.797	1.375.062	1.500.572	0,68	0,60	1,05	1,00	3,16	2,92	4,87	4,92
Friuli-Venezia Giulia	411.471	462.752	1.877.113	2.139.003	1.233.884	1.197.666	449.874	468.118	0,66	0,56	1,09	1,01	2,74	2,56	4,56	4,62
Emilia-Romagna	1.323.599	1.466.580	5.892.971	6.630.713	3.657.513	3.909.512	1.399.163	1.482.065	0,67	0,59	1,06	1,01	2,83	2,84	4,45	4,52
totale nord	8.629.938	9.425.823	36.125.734	40.679.184	25.700.886	25.329.194	9.019.648	9.512.271	0,71	0,62	1,05	1,01	2,85	2,66	0,18	0,19
Toscana	1.136.302	1.254.029	5.251.883	5.864.953	3.581.051	3.529.946	1.234.928	1.265.971	0,68	0,60	1,09	1,01	2,90	2,79	4,62	4,68
Umbria	240.739	277.228	1.122.106	1.309.543	807.552	811.831	265.069	279.246	0,72	0,62	1,10	1,01	3,05	2,91	4,66	4,72
Marche	418.900	483.526	2.016.138	2.327.740	1.412.404	1.429.205	451.121	486.688	0,70	0,61	1,08	1,01	3,13	2,94	4,81	4,81
Lazio	1.545.334	1.815.733	6.272.388	7.496.663	5.001.684	5.140.371	1.630.215	1.832.277	0,80	0,69	1,05	1,01	3,07	2,81	4,06	4,13
totale centro	3.341.275	3.830.516	14.662.515	16.998.899	10.802.691	10.911.363	3.581.333	3.864.182	0,74	0,64	1,07	1,01	3,02	2,82	4,39	4,44
Abruzzo	359.821	420.363	1.628.712	1.940.423	1.217.791	1.249.054	391.250	422.660	0,75	0,64	1,09	1,01	3,11	2,96	4,53	4,62
Molise	99.888	114.105	421.308	502.885	328.371	330.900	109.137	116.431	0,78	0,66	1,09	1,02	3,01	2,84	4,22	4,41
Campania	1.398.901	1.658.907	5.460.662	6.912.618	5.463.134	5.630.280	1.569.844	1.676.195	1,00	0,81	1,12	1,01	0,16	0,15	3,90	4,17
Puglia	1.087.482	1.283.771	4.142.017	5.182.771	3.871.617	4.031.895	1.148.744	1.269.117	0,93	0,78	1,06	1,00	0,15	0,14	3,81	4,10
Basilicata	172.485	201.492	619.524	797.389	610.186	610.528	188.597	203.043	0,98	0,77	1,09	1,01	3,24	3,01	3,59	3,96
Calabria	582.408	665.539	2.230.867	2.800.323	2.061.182	2.070.203	622.313	671.169	0,92	0,74	1,07	1,04	3,31	3,01	3,83	4,21
totale sud	3.701.005	4.324.177	14.503.090	18.136.409	13.562.281	13.922.850	4.029.686	4.358.575	0,93	0,77	1,09	1,01	3,36	3,19	3,92	4,19
Sicilia	1.436.669	1.639.258	5.676.241	6.949.650	4.906.878	4.966.366	1.540.255	1.652.796	0,86	0,71	1,07	1,01	3,19	3,01	3,95	4,24
Sardegna	432.865	516.139	2.017.939	2.444.566	1.594.175	1.648.252	461.416	521.179	0,79	0,67	1,07	1,01	3,45	3,16	4,66	4,74
totale isole	7.869.534	2.155.397	7.694.180	9.394.216	6.501.053	6.614.634	2.001.671	2.173.975	0,84	0,70	1,07	1,01	3,25	3,04	4,12	0,19
TOTALE ITALIA	17.641.762	19.736.913	72.986.519	86.208.708	58.556.911	56.778.031	18.632.330	19.909.003	0,77	0,67	1,06	1,01	3,04	2,85	0,18	4,32

Elaborazione e dati ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.8.8

Comuni	N.medio componenti per famiglia	% famiglie con 1 componente	% famiglie con 5 componenti e più	Sup. media (mq)	Abitazioni occupate N. occupanti per abitazione	N. mq per occupante
Roma	2,7	24,7	7,8	86,7	2,7	32,3
Milano	2,3	32,0	4,1	79,8	2,4	34,0
Napoli	3,4	14,8	23,7	81,7	3,4	24,0
Torino	2,3	30,8	3,9	76,9	2,4	32,0
Palermo	3,2	16,3	18,0	94,0	3,2	29,3
Genova	2,4	26,5	4,4	80,3	2,5	32,6
Bologna	2,3	28,9	3,9	82,9	2,4	35,0
Firenze	2,4	29,7	6,2	87,5	2,5	35,1
Bari	3,1	15,9	16,2	88,2	3,2	27,8
Catania	3,0	18,5	15,9	87,3	3,1	28,7
Venezia	2,6	23,3	6,7	87,0	2,7	32,9
Verona	2,5	25,1	6,2	91,6	2,6	35,6

Elaborazione e dati ISTAT

Tab.8.9 Abitazioni di nuova costruzione destinate all' affitto

% sul totale delle abitazioni costruite nello stesso periodo

Epoca di costruzione	Censimento 1971	Censimento 1981	Indagine ISTAT 1994
Abitazioni costruite tra il 1961/1971	45,50%		
Abitazioni costruite tra 1971/1981		24,10%	
Abitazioni costruite dopo il 1981			17,60%

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Fig.1, comparazione stanze in abitazioni/stanze occupate/popolazione residente
Fonte libro bianco CER, 1984, agg.to Dicoter

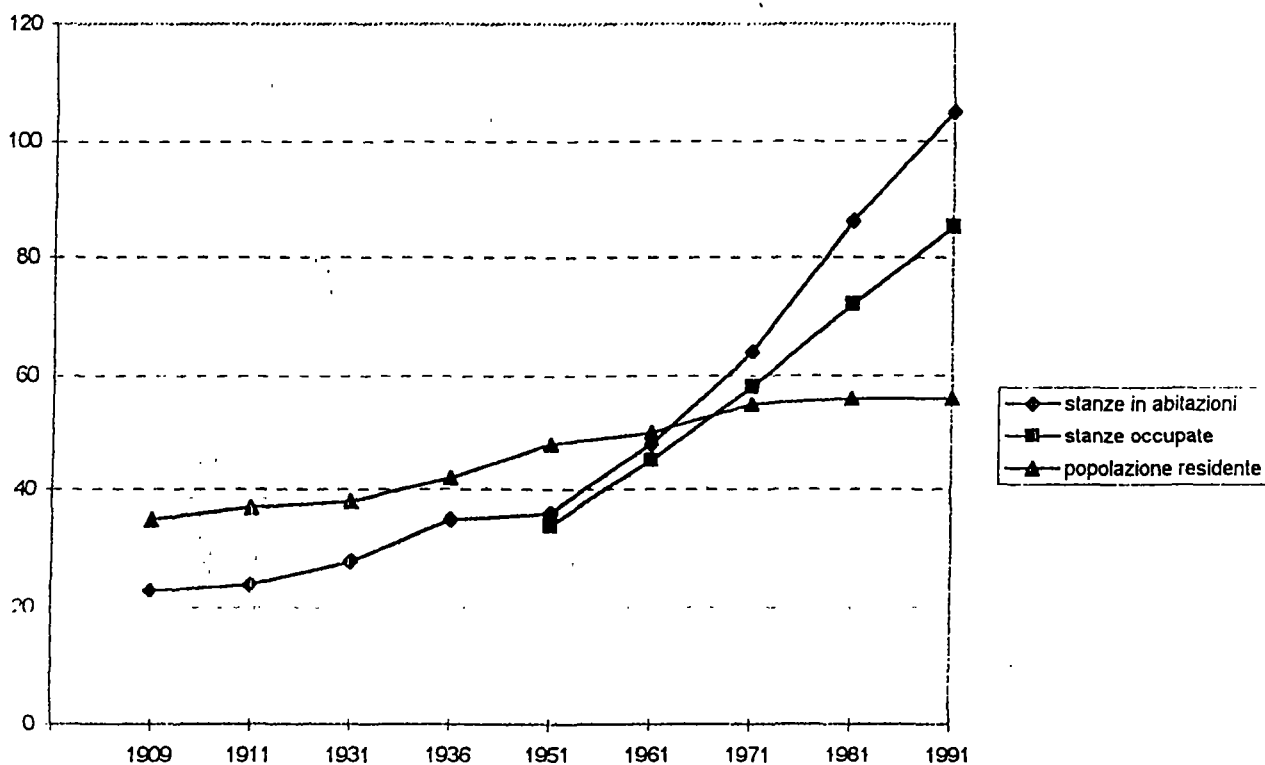
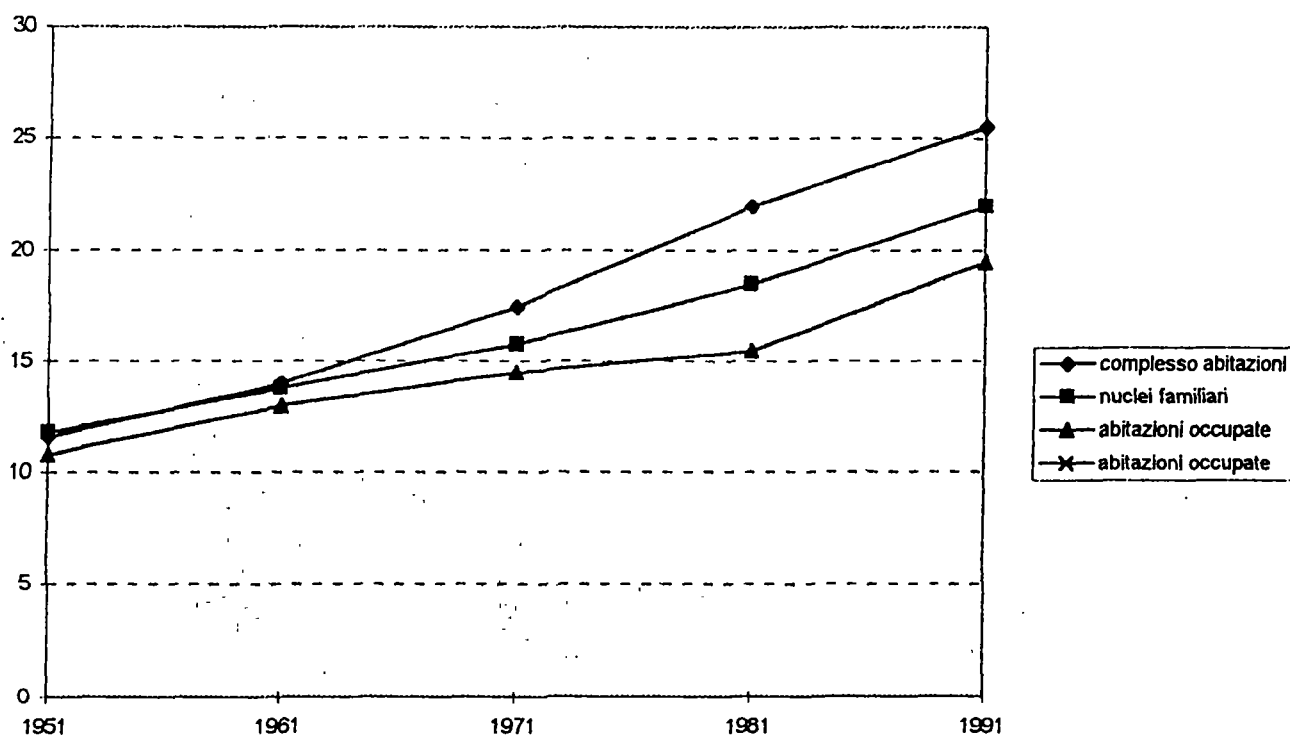


Fig.2 comparazione complesso abitazioni/nuclei familiari/abitazioni occupate
Fonte libro bianco CER, 1984 agg.to Dicoter



Cap. 9 Profili del mercato della locazione

9.1 Generalità: dall'equo canone ai "patti in deroga"

9.2 Gli elementi del mercato della locazione

9.3 Possibile andamento del mercato della locazione

9.1 Generalità: dall'equo canone ai "patti in deroga"

Nonostante i rappresentanti della proprietà e degli inquilini avessero espresso un giudizio sostanzialmente negativo sulla legge 27 luglio 1978 n.392, al momento della sua approvazione, la normativa, sia pure con notevoli scostamenti rispetto alle varie proposte dei partiti, aveva trovato una vasta convergenza parlamentare.

Agli inizi degli anni ottanta era sembrato che l'equo canone potesse consentire, tra l'altro, il superamento del protrarsi del "blocco dei fitti": la situazione precedente aveva infatti creato progressivamente, nel mercato della locazione, "comparti" a canoni e condizioni estremamente differenti, con l'effetto di una sua sostanziale rigidità. Nelle intenzioni del legislatore dunque l'equo canone, applicato ai contratti da stipulare, avrebbe dovuto creare la mobilità delle famiglie rispetto allo stock abitativo in locazione in modo da permettere un uso più razionale del patrimonio esistente. Nella logica del complesso delle riforme della fine degli anni settanta, inoltre, il mercato della casa, per quanto riguarda l'intervento pubblico, avrebbe dovuto suddividersi in settori:

- quello esclusivamente pubblico degli IACP;
- quello privato assistito (edilizia convenzionata e agevolata) all'interno delle aree PEEP;
- quello privato convenzionato (legge 10/1977) all'esterno delle aree PEEP.

Tre settori del mercato controllati, nei prezzi di vendita e nei canoni di locazione, dall'amministrazione pubblica, nella convinzione che il mercato della locazione totalmente libero sarebbe diventato marginale e che il mercato della casa in generale avrebbe visto un aumento della tendenza all'acquisto in proprietà degli alloggi da adibire ad abitazione principale.

Tuttavia l'applicazione del regime dell'equo canone, per motivazioni economiche e di carattere generale, tra cui la forte inflazione degli anni settanta e l'incremento dei valori immobiliari, ha subito fin dall'inizio della sua applicazione manovre elusive, generate da una maggiore redditività degli usi diversi da quello di residenza (in special modo nelle grandi città) realizzate anche attraverso l'applicazione delle norme di deroga contenute nella stessa legge 392/1978 (contratti ad uso foresteria, per non residenti, etc.). In altre parole la forte disparità di rendimento prodotta, per il medesimo immobile, dalla differente tipologia del contratto (incluso o meno nell'applicazione dell'equo canone, ai sensi della legge 392/1978) ha comportato, in modo sempre più accentuato, la diffusione di manovre, ai limiti o al di fuori della legalità, finalizzate alla sottrazione progressiva di abitazioni alla legge dell'equo canone, con l'obiettivo di aumentare il tasso di redditività dell'investimento.

Nella realtà, quindi, il mercato della locazione ad equo canone ha rappresentato un settore sempre più ridotto del mercato della locazione nel suo complesso, ed incapace di corrispondere alla dinamica del mercato, data la natura sostanzialmente "giuridica" del sistema di calcolo del canone. Tale sistema "oggettivo", come è noto, si basa su una formula teorica dell'estimo immobiliare, dove il canone annuo è il risultato del prodotto del valore immobiliare per un saggio di rendimento, entrambi fissati per legge. Il valore locativo è, a sua volta, il risultato dell'applicazione al costo di produzione (stabilito con provvedimento dell'Amministrazione) di una serie di coefficienti correttivi che avrebbero dovuto misurare le differenze riguardanti le singole unità immobiliari.

In effetti già le relazioni del Ministero dei lavori pubblici sugli effetti prevedibili del d.d.l. governativo sull'equo canone avevano messo in evidenza (oltre al pregio della semplicità di calcolo del canone) la necessità di mettere a punto, in ragione delle diversità economiche territoriali, i valori di detti

coefficienti correttivi. Inoltre, sarebbe stato opportuno valutare, all'interno del dibattito parlamentare, il problema della dinamicità di un saggio di rendimento il quale, pur essendo variabile nella teoria generale dell'estimo (in quanto apprezza le possibilità di investimento alternative offerte dal mercato) veniva invece, con la legge 392/78, "congelato" sulla base di valutazioni politiche e di parametri economici, finanziari e fiscali vigenti negli anni settanta.

Per dare una risposta alla progressiva diminuzione dell'offerta del mercato della locazione viene quindi reso possibile, con l'art.11 della legge 8 agosto 1992 n.359, stipulare contratti di locazione in deroga - patto altrimenti sanzionabile con la nullità del contratto, ai sensi dell'art.79 della legge 392/1978 - immediatamente per gli alloggi di nuova costruzione e progressivamente per i contratti venuti in scadenza. A fronte di tale deroga, è stabilito l'obbligo per il proprietario di garantire una maggiore stabilità del contratto ed è inserita una norma di protezione per l'inquilino, che permette allo stesso, in caso di mancato rinnovo del contratto nei nuovi termini economici proposti dal proprietario, di poter permanere nell'alloggio per altri due anni a partire dalla scadenza contrattuale.

L'ulteriore novità introdotta dall'art.11 della legge 8 agosto 1992, n.359 è la previsione dell'assistenza delle organizzazioni sindacali delle parti (proprietari e conduttori) per la stipula degli accordi in deroga: norma, questa, molto controversa, per il carattere di "obbligatorietà" della adesione ad un' associazione sindacale. Con la sentenza della Corte costituzionale del 18 - 25 luglio 1996 tale presenza obbligatoria viene eliminata con la dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art.11, secondo comma, della legge 359/1992. Nelle motivazioni per la dichiarazione di illegittimità si legge, tra l'altro: *"L'assistenza può costituire solo un vincolo procedurale, diretto a garantire che il contraente debole sia informato e sostenuto, e realizzare un equilibrio tra le parti nella stipulazione del contratto, senza che tuttavia sia necessario l'assenso di chi assiste. Ma in tal caso non trovano giustificazione logica né l'assolutezza e la generalità dell'obbligo di ricorrere all'assistenza, indipendentemente dalla capacità dei contraenti di autonoma valutazione, né*

l'attribuzione esclusivamente ad alcuni soggetti della legittimazione a prestare validamente un'assistenza che assume connotazioni prevalentemente tecniche.

Si può ritenere, invece, che l'assistenza sia tale da incidere sui contenuti del negozio tra le parti e che l'assenso delle contrapposte associazioni di categoria concorra a conferire validità agli accordi in deroga a disposizioni imperative. Ma, in questo caso, manca qualsiasi indicazione sui criteri o sui parametri di valutazione, cui le associazioni debbono ispirarsi per assentire assistendo. L'indicazione di tali criteri o parametri si dimostra ancora più necessaria se si ritiene che attraverso le valutazioni delle associazioni si eserciti un controllo dell'autonomia negoziale delle parti non nell'esclusivo interesse di queste, ma per perseguire un interesse collettivo, che in tal caso dovrebbe essere chiaramente individuato. Sarebbe, difatti, del tutto irragionevole l'esito della disciplina legislativa che rimettesse la possibilità di derogare a norme imperative alla determinazione, meramente potestativa e del tutto insindacabile, di associazioni private.

Non è, dunque, in discussione la legittimità del collegamento della validità di una deroga a norme imperative con l'assolvimento di un onere di assistenza, ma sono poste in questione le modalità con le quali questo onere si atteggia. Il meccanismo indicato dal legislatore si presenta, difatti, incongruo rispetto alle finalità perseguite (tanto che si tratti di sostenere le parti nel convenire patti in deroga, quanto che si tratti di controllare il contenuto di questi) ed incoerente nella sua configurazione interna, in contrasto, quindi, con il principio di ragionevolezza stabilito dalla Costituzione. E' incoerente ed incongrua la norma che prevede l'assistenza come obbligatoria per la validità di un accordo tra privati, ma che non consente, poi, di individuare con certezza i soggetti abilitati a prestarla, né indica criteri di determinazione del corrispettivo cui si è tenuti. Sotto altro profilo è egualmente irragionevole la norma che impone l'assistenza, ma non ne delinea in alcun modo il contenuto, né indica i criteri cui devono essere ispirate tali valutazioni che eventualmente, consentono a chi presta assistenza di incidere sull'esercizio dell'autonomia riconosciuta agli interessati, sino ad inibirla".

9.2 Gli elementi del mercato della locazione

Interessano, in questa sede, la qualificazione e la valutazione degli elementi che compongono il mercato della locazione (domanda, offerta, canoni, andamento dei contratti) ossia la conoscenza dell'attuale configurazione di un mercato che, come si è detto, riguarda soprattutto i cittadini a basso reddito.

Le valutazioni che seguono devono riferirsi ad un mercato della locazione composto da un numero di alloggi che è andato progressivamente riducendosi a causa del passaggio delle famiglie dalla locazione alla proprietà dell'immobile di residenza; tale fenomeno è analizzato in modo più approfondito nel successivo capitolo 10.

Sul tema dell'*andamento di mercato*, in base ai dati del Ministero dell'Interno (rilevati dalle comunicazioni pervenute alle autorità di P.S. ai sensi della legge 191/78, le quali comprendono tuttavia situazioni non omogenee tra loro) si osserva un progressivo e costante aumento del numero dei contratti a partire dall'anno 1990 che si attesta, nell'anno 1996, intorno a 450.000 contratti stipulati nei comuni capoluogo e circa 490.000 nei comuni compresi nel resto delle provincie. Nelle tabelle fuori testo, tratte dal rapporto del Ministero dell'interno, Direzione generale AA.GG., Direzione centrale per la documentazione - Ufficio statistica, *Statistiche sui contratti di locazione e di compravendita dal 1985 al 1996, n.7/97* (giugno 1997) sono mostrati gli andamenti dei contratti di locazione e di compravendita nel suddetto periodo, per le aree metropolitane e per il totale dell'Italia. Esaminando i dati relativi a ciascuna provincia emerge, tuttavia, un andamento discontinuo del mercato, con rapidi incrementi e decrementi annuali dei contratti, fino ad arrivare al dato eclatante di Roma, dove nel periodo compreso tra il 1985 e il 1996 la variazione percentuale dei contratti passa da -31,32 per cento a +58,72 per cento, senza un'apparente giustificazione. Quest'ultimo fenomeno è osservabile anche, in modo più diffuso, nel periodo compreso tra il 1989 e il 1990. L'aumento del numero dei contratti, tenuto conto di quanto accennato sopra sulla

progressiva diminuzione del numero delle famiglie in locazione, può essere spiegato con il maggiore utilizzo di tipologie contrattuali che prevedono un breve termine di scadenza per il periodo di locazione.

La *domanda abitativa*, indifferenziata per tipologia (compravendita o locazione) viene quantificata nei comuni capoluogo, al 1995 (Scenari immobiliari) quale media dell'ultimo triennio, in circa 350.000 richieste annuali di abitazione primaria (neo - coppie, famiglie soggette a sfratto, famiglie immigrate, soggetti in mobilità per lavoro) e in circa 280.000 richieste annuali di abitazione secondaria (per miglioramento della condizione abitativa, investimento, reddito, studio).

Affrontando ora la questione dei *canoni di locazione* va rilevato che il problema principale consiste, oltre che nel loro valore in termini assoluti, nel rapporto tra i prezzi pagati e i redditi dei nuclei familiari. Va riscontrata tuttavia l'incertezza dei dati rilevabili in merito al settore della locazione: l'ISTAT e la Banca d'Italia forniscono infatti dati diversi:

- la BdI valuta in circa 4.760.000 le famiglie in locazione, mentre l'ISTAT le pone pari a 4.560.000;
- la BdI indica in circa 1.700.000 le famiglie in locazione con reddito inferiore a 20 milioni, mentre l'ISTAT ritiene che ve ne siano solo 900.000;
- il dato relativo al canone medio corrisposto e' valutato in lire 344.000 al mese dalla BdI e in lire 359.000 dall'ISTAT.

Su tale ultimo dato, esistono altre fonti che indicano valori anche sensibilmente diversi, che possono variare da 400.000 a 730.000 lire al mese, con un'evidente forte variazione del rapporto reale dell'incidenza del canone sul reddito, dei prezzi annui delle locazioni e dei valori immobiliari.

In merito al valore assoluto del canone di locazione si riporta, in tabella n. 9.1, un'analisi dei valori '92-'95 effettuata dal CRESME sugli alloggi di proprieta' di enti previdenziali: emerge un valore medio, nel 1995, pari a 533.000 lire al mese, con punte che raggiungono le 630.000 lire al mese.

Nelle tabelle n. 9.2 e n. 9.3 sono riportate le analisi effettuate in base a dati ISTAT sul costo dell'abitazione rispetto alla spesa totale della famiglia (anni 1991 - 1995), per ripartizione regionale e secondo l'ampiezza della famiglia stessa: appare evidente l'incremento costante, diffuso in tutta

Italia, della percentuale del costo dell'abitazione, che passa da un valore prossimo al 15 per cento nel 1991 a valori prossimi al 20 per cento nel 1995, dato confermato anche dalla ripartizione della spesa per ampiezza della famiglia.

Per quanto riguarda l'incidenza del canone sul reddito familiare si può affermare che questa abbia un andamento fortemente regressivo con l'aumentare del reddito. La BdI (1995) registra infatti:

- per redditi inferiori a 20 milioni annui, un'incidenza pari al 23,6%;
- per redditi compresi tra 20 e 40 milioni annui, un'incidenza pari al 14,9%;
- per redditi compresi tra 40 e 60 milioni annui, un'incidenza pari al 9,8%;
- per redditi compresi tra 60 e 80 milioni annui, un'incidenza pari al 8,3%;
- per redditi superiori a 80 milioni annui, un'incidenza pari al 6,3%.

Questi sono, quindi, i principali elementi in gioco nel mercato della locazione i quali, come è evidente, sono alterati da fattori non facilmente rinvenibili dalle indagini statistiche ordinarie. Ad esempio, un'elaborazione effettuata dalla RST (tabella n. 9.4) in base a dati ISTAT mostra come l'incidenza del canone di locazione sul reddito familiare sia sostanzialmente più rilevante rispetto a quanto affermato dalla BdI. Di tale tabella i dati che interessano sono quelli delle fasce di reddito inferiori a 15 milioni fino a 30 milioni, nelle quali l'incidenza del canone di locazione è sempre superiore al 20 per cento, con una punta del 36 per cento riguardante le fasce più povere. Nel complesso le famiglie che hanno un'incidenza del canone sul reddito superiore al 20 per cento sono circa 1.500.000.

Esiste, inoltre, un fenomeno di locazione sottratta interamente o parzialmente alla legalità la cui conoscenza potrebbe modificare sia i valori medi dei canoni che l'incidenza dei canoni stessi sul reddito, conducendo a conclusioni ed ipotesi di intervento a sostegno della domanda debole più corretta.

9.3 Possibile andamento del mercato della locazione

Alcuni fenomeni economici e sociali in atto incideranno, probabilmente, anche sul mercato della casa e in particolare sul settore della locazione: possiamo infatti osservare un tendenziale deprezzamento dei valori immobiliari, fenomeno ormai consolidato e generalizzato sul territorio nazionale, con la conseguenziale minore appetibilità dell'investimento sulla casa dovuta, oltre che alla bassa redditività rispetto ad altre forme di investimento, anche alla compressione della richiesta di immobili ad uso non residenziale in aree centrali, alla necessità di liquidità da parte delle famiglie, all'oggettivo inasprimento del prelievo fiscale e, infine, alla costante preoccupazione della perdita della disponibilità dell'alloggio da parte del proprietario locatore.

Anche i fattori sociali già esposti in precedenza possono influire sulla fisionomia del futuro mercato della locazione. Così, ad esempio:

- il flusso dell'immigrazione, soprattutto extraeuropea, tende a far immettere sul mercato un patrimonio molto degradato, non appetibile dalla richiesta potenziale media. Questa immissione, che avviene in genere attraverso forme illegali volte alla massificazione del profitto, produce, tra l'altro, realtà urbane particolarmente degradate;
- il calo del numero delle famiglie e la riduzione del numero dei componenti per nucleo familiare incrementano la richiesta, anche nel settore della locazione, di alloggi di superfici più ridotte, anche per poter comprimere l'incidenza del canone sul reddito familiare. A tale richiesta potenziale, tuttavia, la risposta del mercato può dare seguito quasi esclusivamente in zone di nuova edificazione, rimanendo esclusa la possibilità di intervento per l'aumento delle unità immobiliari nelle aree centrali delle città;
- la differente richiesta di standard abitativi, volta alla riduzione dei tempi di spostamento verso i luoghi di lavoro e alla disponibilità di attrezzature commerciali. Si tratta di una richiesta che valuta

in modo differente alcuni degli standard obbligatori previsti per la nuova edificazione quali, ad esempio, quelli relativi alle aree verdi;

- in particolare per le aree metropolitane, il tendenziale spostamento verso i comuni della corona cittadina, come risposta da una parte alla richiesta di riduzione del canone (che però, in parte, contribuisce ad un incremento locale dei canoni stessi) ed in parte alla richiesta, cui si è accennato, circa la disponibilità reale delle attrezzature commerciali e di servizio, utilizzabili solo virtualmente in ambito cittadino, a causa delle difficoltà di spostamento.

Tab. 9.1 Canoni di locazione delle abitazioni di alcuni Enti previdenziali

	INPS	INPDAP	INAIL	ENTI PUBBL.	ENASARCO	ENPAM	INARCASSA	MEDIA
	media							
Canone								
medio 92	457.000	302.000	401.000	386.000	273.000	300.000		341.000
Canone								
medio 96	525.000	483.000	616.000	541.000	491.000	627.000	579.000	533.000
Variaz.	14,88%	59,93%	53,62%	40,16%	79,85%	109,00%		56,30%
%								
Incidenza								
canone								
96 su								
reddito	21,80%	26,50%	32,10%	27,40%	27,50%	25,40%	12,00%	26,80%

Fonte: Indagine CRESME

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 9.2 Costo delle abitazioni per ripartizione territoriale e rapporto percentuale sulla spesa totale									
	Italia settentrionale		Italia centrale		Italia merid. e isole		Italia (media)		
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%	
spesa tot. 1991	3.006.000	100,0	2.922.000	100,0	2.355.000	100,0	2.761.000		
abitazione 1991	450.000	14,9	486.000	16,6	395.000	16,7	443.667	16,1	
spesa tot. 1992	3.177.000	100,0	2.980.000	100,0	2.341.000	100,0	2.832.667		
abitazione 1992	501.000	15,8	520.000	16,2	402.000	17,2	474.333	16,4	
spesa tot. 1993	3.162.000	100,0	2.888.000	100,0	2.276.000	100,0	2.775.333		
abitazione 1993	562.000	17,8	562.000	19,5	422.000	18,5	515.333	18,6	
spesa tot. 1994	3.470.956	100,0	3.167.860	100,0	2.466.000	100,0	3.034.939		
abitazione 1994	666.502	19,2	651.000	20,6	477.800	19,4	598.434	19,7	
spesa tot. 1995	3.644.348	100,0	3.305.536	100,0	2.552.513	100,0	3.167.466		
abitazione 1995	728.934	20,0	672.000	20,3	489.211	19,2	630.048	19,8	

Elaborazione Ministero II, pp - DICOTER su dati ISTAT

Tab. 9.3 Costo delle abitazioni secondo l'ampiezza della famiglia e valore percentuale sulla spesa totale

	n.1 componente		n.2 componenti		n.3 componenti		n.4 componenti		n.5 componenti e oltre	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%
spesa tot. 1991	1.520.000	100,0	2.372.000	100,0	3.223.000	100,0	3.613.000	100,0	3.780.000	100,0
abitazione 1991	322.000	21,2	435.000	18,3	472.000	14,6	504.000	14,0	495.000	13,1
spesa tot. 1992	1.595.000	100,0	2.449.000	100,0	3.295.000	100,0	3.757.000	100,0	3.818.000	100,0
abitazione 1992	358.000	22,5	458.000	18,7	497.000	15,1	560.000	14,9	509.000	13,0
spesa tot. 1993	1.613.000	100,0	2.458.000	100,0	3.217.000	100,0	3.601.000	100,0	3.812.000	100,0
abitazione 1993	393.000	24,4	503.000	20,5	563.000	17,5	586.000	16,3	566.000	14,8
spesa tot. 1994	1.805.892	100,0	2.652.914	100,0	3.533.444	100,0	3.894.434	100,0	3.916.857	100,0
abitazione 1994	472.540	26,2	582.532	22,0	646.724	18,3	681.192	17,5	637.013	16,3
spesa tot. 1995	1.886.088	100,0	2.763.191	100,0	3.687.173	100,0	4.100.893	100,0	4.043.824	100,0
abitazione 1995	511.173	27,1	626.325	22,7	685.861	18,6	713.972	17,4	662.832	16,4

Elaborazione Ministero Il.p.p. - DICOTER su dati ISTAT

Tab. 9.4 Incidenza del canone di locazione sul reddito nelle famiglie in locazione nel settore profit per classi di reddito

Fascia di reddito (milioni)	Reddito medio (milioni)	Incidenza % canone su reddito	Numero famiglie (migliaia)
< di 15	11,0	36,0	332
tra 15 e 20	17,5	30,0	294
tra 20 e 25	22,5	25,0	411
tra 25 e 30	27,5	21,0	406
tra 30 e 35	32,5	18,0	427
tra 35 e 40	37,5	15,0	445
tra 40 e 50	45,0	13,0	337
tra 50 e 60	55,0	13,0	416
> di 60	72,0	10,0	585
Nel complesso	35,6	15,0	3.653

Elaborazione RST su dati ISTAT



Ministero dell' Interno

Direzione Generale per l'Amministrazione Generale
e per gli Affari del Personale

*Direzione Centrale per la Documentazione
Ufficio di Statistica*

STATISTICHE SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI COMPRAVENDITA IN ITALIA dal 1985 al 1996

Giugno 1997

I dati contenuti nella presente pubblicazione sono statistiche ufficiali del Sistema Statistico Nazionale

PAGINA BIANCA

NOTA METODOLOGICA

Scopo della rilevazione: creare un quadro conoscitivo sull'andamento del mercato immobiliare

Campo di osservazione e dati rilevati: contratti di locazione e contratti di compravendita desunti dalle comunicazioni pervenute alle locali autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi della Legge n. 191/78.

Copertura della rilevazione: intero territorio nazionale

Periodicità della rilevazione: mensile

Livello territoriale dei dati disponibili: provinciale. Viene rilevato, altresì, il dato relativo al comune capoluogo.

Modalità operative per la raccolta dei dati: i dati pervengono mensilmente dal C.E.D. del Dipartimento della Pubblica Sicurezza su supporto cartaceo alla Direzione Centrale per la Documentazione, che provvede all'acquisizione informatica.

Modalità operative per l'elaborazione dei dati: l'elaborazione avviene a cura del Settore I della Direzione Centrale per la Documentazione, sulla base dei dati aggregati dal Centro Elaborazione Dati della Direzione Generale per l'Amministrazione Generale e per gli Affari del Personale. Le rappresentazioni grafiche e le elaborazioni di dati per esigenze particolari sono effettuate su personal computer a cura dell'Ufficio di Statistica.

Modalità operative per la diffusione dei dati e periodicità: le rilevazioni effettuate con le modalità sopraindicate vengono divulgate semestralmente attraverso comunicati stampa e pubblicazioni.

AVVERTENZA

Con l'istituzione delle nuove province di Biella, Verbano-Cusio-Ossola, Lecco, Lodi, Rimini, Prato, Crotone e Vibo Valentia, sono variati gli ambiti territoriali di riferimento per le province di Vercelli, Novara, Como, Milano, Forlì, Firenze e Catanzaro.

PAGINA BIANCA

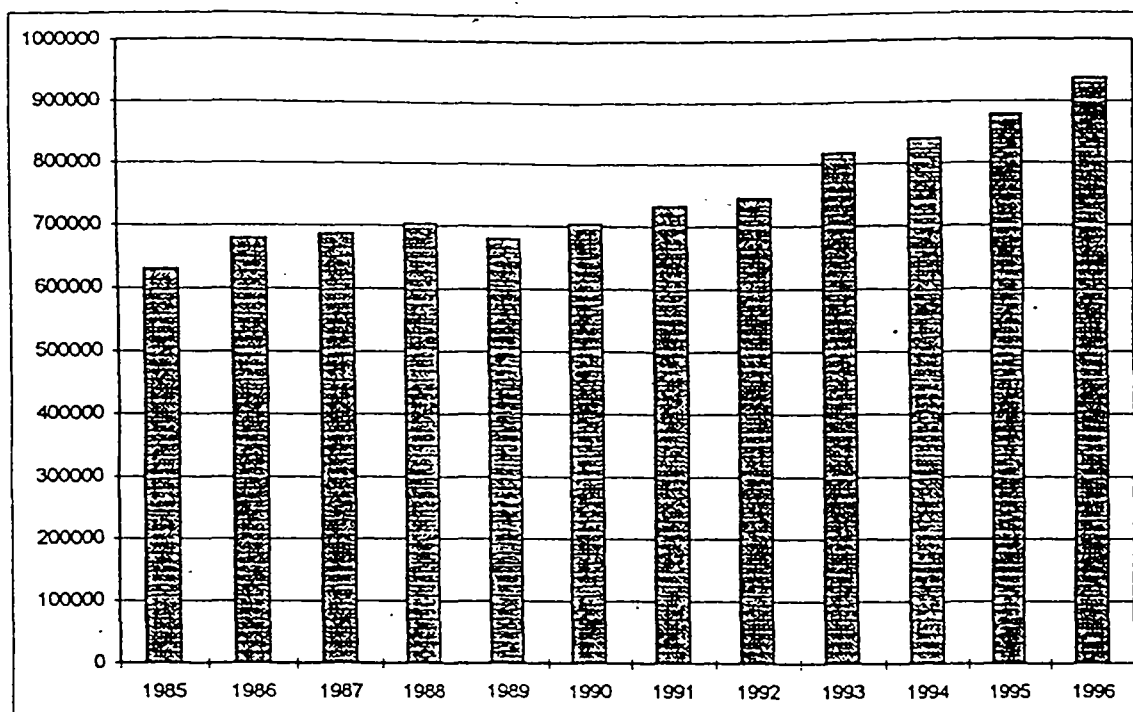
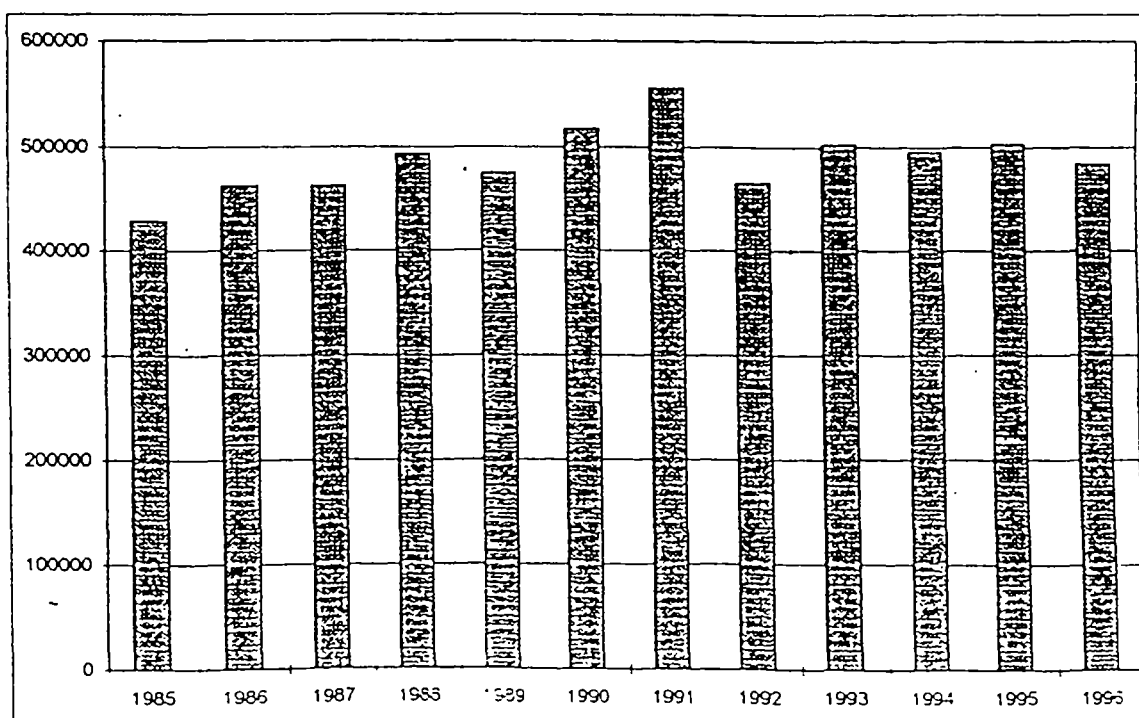
SITUAZIONE NAZIONALE

ANNI 1985 - 1996

PAGINA BIANCA

TOTALE ITALIA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	287.560	342.269	629.829	-	193.177	235.687	428.864	-
1986	301.648	378.138	679.786	7,93	192.893	269.763	462.656	7,88
1987	304.007	382.266	686.273	0,95	187.350	275.298	462.648	0,00
1988	316.243	386.194	702.437	2,36	196.953	295.863	492.816	6,52
1989	298.841	380.839	679.680	-3,24	179.033	295.537	474.570	-3,70
1990	313.208	391.117	704.325	3,63	192.032	325.053	517.085	8,96
1991	326.267	407.226	733.493	4,14	211.349	344.539	555.888	7,50
1992	334.489	410.728	745.217	1,60	168.905	296.468	465.373	-16,28
1993	368.185	449.230	817.415	9,69	179.555	322.336	501.891	7,85
1994	375.516	464.602	840.118	2,78	172.846	322.332	495.178	-1,34
1995	399.814	478.827	878.641	4,59	174.362	328.106	502.468	1,47
1996	446.535	490.131	936.666	6,60	180.098	303.684	483.782	-3,72

ANDAMENTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
NEL PERIODO 1985 - 1996ANDAMENTO DEI CONTRATTI DI COMRAVENDITA
NEL PERIODO 1985 - 1996

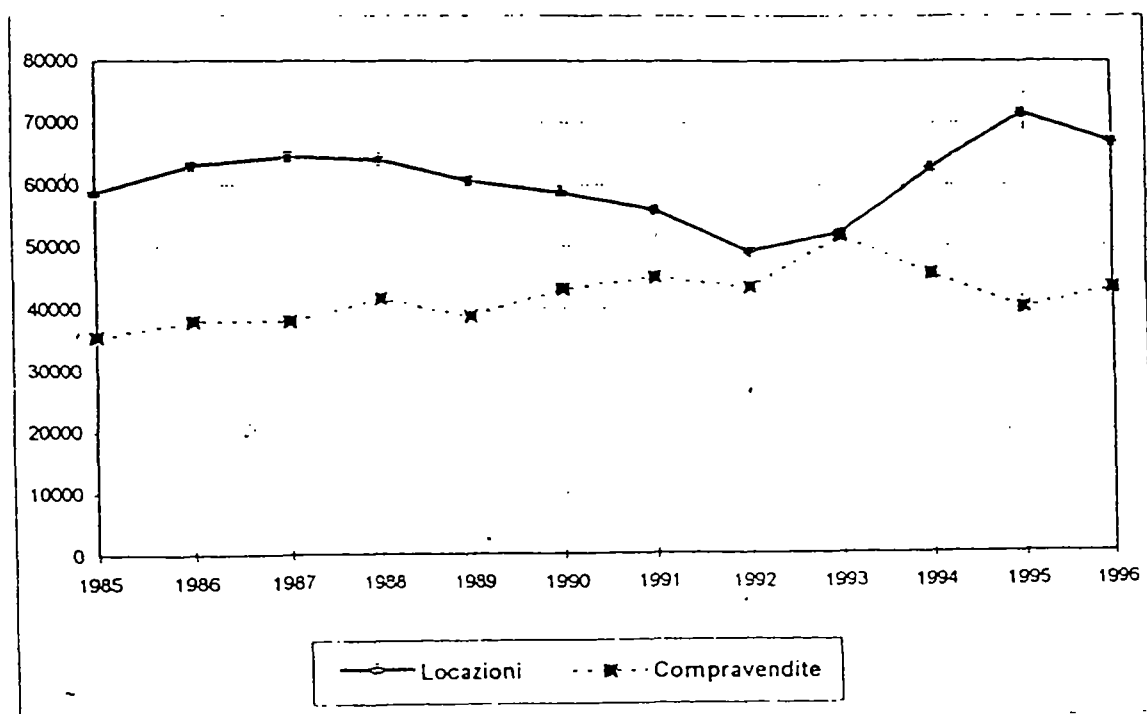
SITUAZIONE NELLE PROVINCE DELLE 11 AREE METROPOLITANE

ANNI 1985 - 1996

PAGINA BIANCA

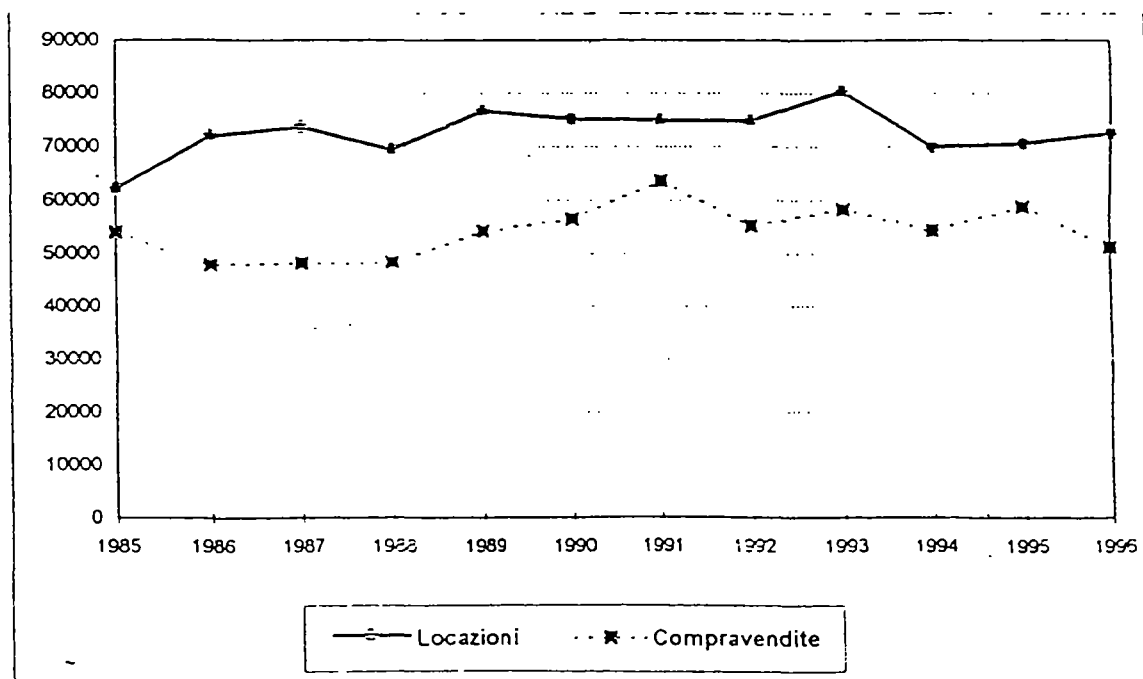
PROVINCIA DI: TORINO

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	27.211	31.356	58.567		17.559	17.887	35.446	
1986	28.975	34.018	62.993	7,56	19.012	18.867	37.879	6,86
1987	29.299	35.135	64.434	2,29	18.560	19.326	37.886	0,02
1988	30.464	33.499	63.963	-0,73	21.995	19.510	41.505	9,55
1989	30.325	30.219	60.544	-5,35	20.395	18.152	38.547	-7,13
1990	32.452	26.146	58.598	-3,21	23.382	19.590	42.972	11,48
1991	29.368	26.480	55.848	-4,69	22.408	22.479	44.887	4,46
1992	24.387	24.686	49.073	-12,13	21.322	21.917	43.239	-3,67
1993	26.844	25.338	52.182	6,34	26.332	25.198	51.530	19,17
1994	32.277	30.327	62.604	19,97	22.845	22.642	45.487	-11,73
1995	39.528	31.926	71.454	14,14	18.115	21.817	39.932	-12,21
1996	36.989	29.904	66.893	-6,38	19.394	23.734	43.128	8,00



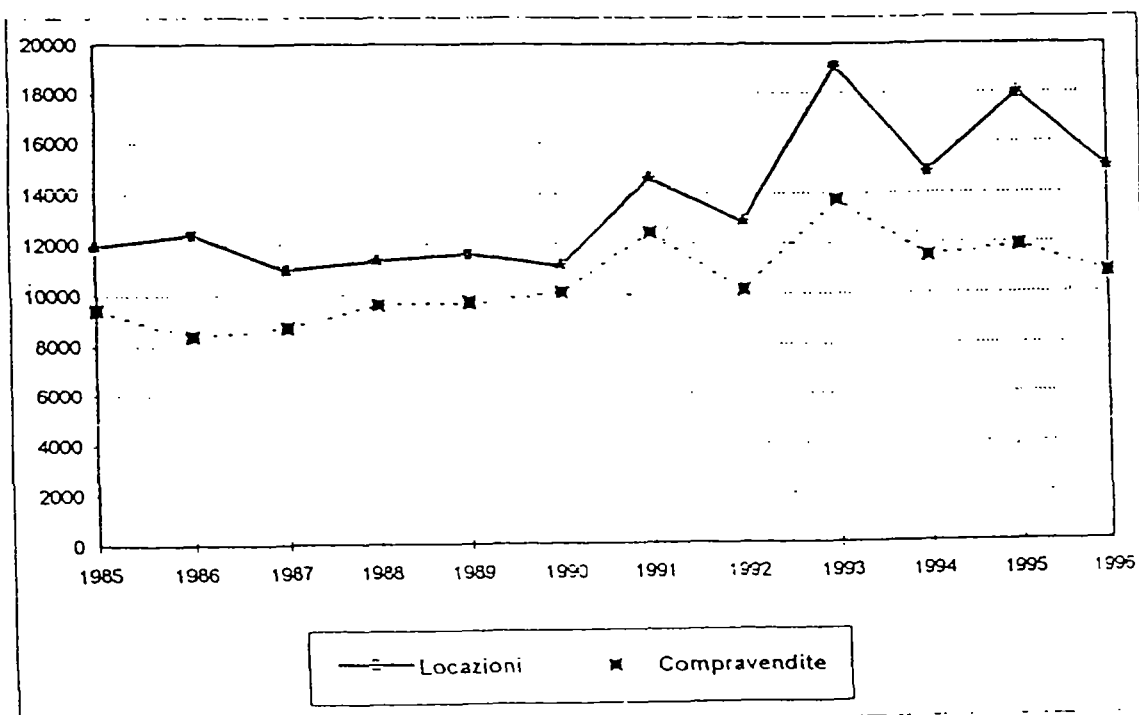
PROVINCIA DI: MILANO

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	36.707	25.478	62.185	-	27.034	27.034	54.068	-
1986	42.871	29.152	72.023	15,82	23.981	23.829	47.810	-11,57
1987	44.790	28.903	73.693	2,32	23.528	24.674	48.202	0,82
1988	42.678	26.781	69.459	-5,75	23.768	24.524	48.292	0,19
1989	44.443	32.226	76.669	10,38	27.842	26.378	54.220	12,28
1990	40.811	34.356	75.167	-1,96	22.384	34.115	56.499	4,20
1991	37.078	37.798	74.876	-0,39	28.160	35.463	63.623	12,61
1992	38.151	36.614	74.765	-0,15	23.370	31.792	55.162	-13,30
1993	41.110	39.202	80.312	7,42	22.065	36.188	58.253	5,60
1994	34.776	35.168	69.944	-12,91	18.653	35.605	54.258	-6,86
1995	34.244	36.392	70.636	0,99	21.635	37.088	58.723	8,23
1996	42.069	30.425	72.494	2,63	19.402	31.812	51.214	-12,79



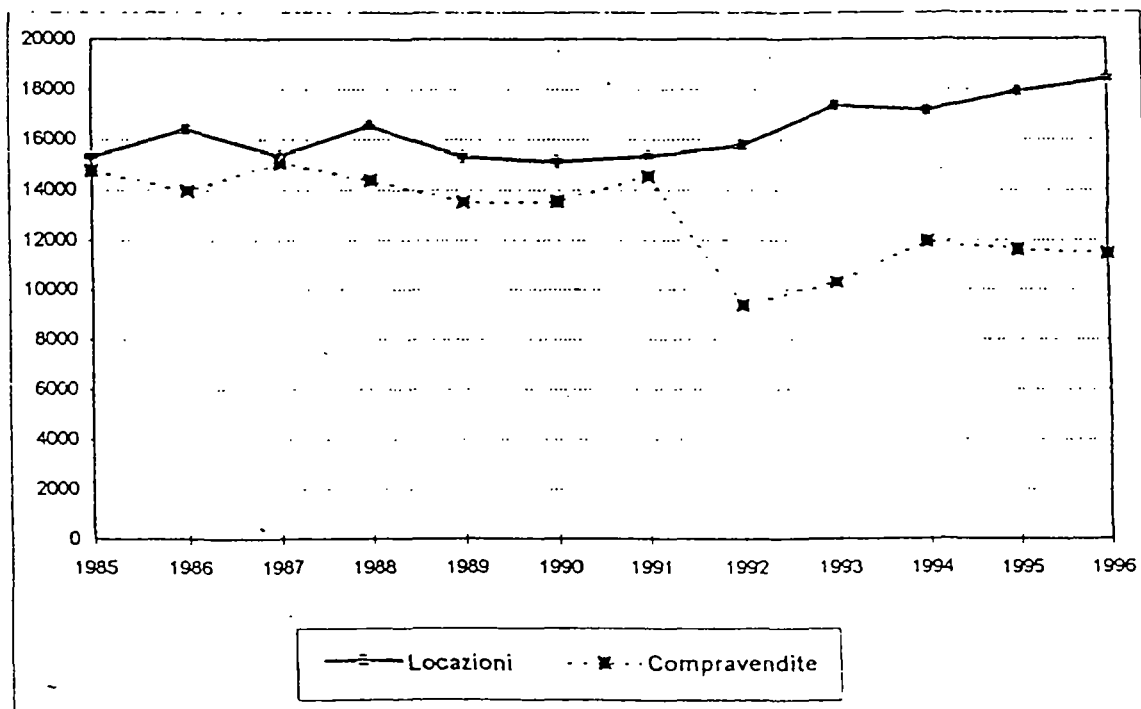
PROVINCIA DI: VENEZIA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	6.154	5.755	11.909	-	3.694	5.735	9.429	-
1986	3.012	9.366	12.378	3,94	1.475	6.901	8.376	-11,17
1987	3.054	7.915	10.969	-11,38	1.332	7.363	8.695	3,81
1988	3.053	8.276	11.329	3,28	1.288	8.312	9.600	10,41
1989	3.890	7.691	11.581	2,22	2.296	7.368	9.664	0,67
1990	5.262	5.841	11.103	-4,13	3.287	6.792	10.079	4,29
1991	7.152	7.432	14.584	31,35	4.394	8.037	12.431	23,34
1992	6.424	6.422	12.846	-11,92	3.269	6.877	10.146	-18,38
1993	9.521	9.579	19.100	48,68	5.374	8.359	13.733	35,35
1994	7.471	7.372	14.843	-22,29	4.436	7.021	11.457	-16,57
1995	10.030	7.958	17.988	21,19	4.124	7.749	11.873	3,63
1996	7.294	7.705	14.999	-16,62	4.151	6.641	10.792	-9,10



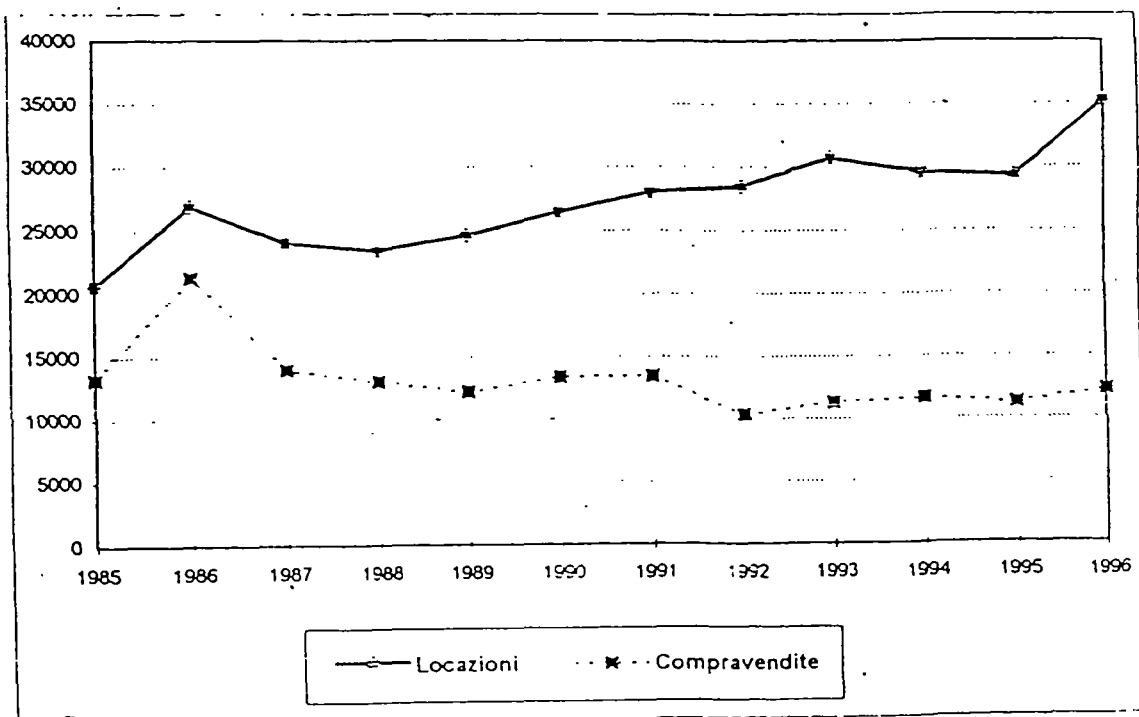
PROVINCIA DI: GENOVA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	8.923	6.370	15.293	-	11.346	3.420	14.766	-
1986	10.486	5.897	16.383	7,13	9.939	4.006	13.945	-5,56
1987	9.181	6.158	15.339	-6,37	10.365	4.724	15.089	8,20
1988	9.901	6.636	16.537	7,81	9.765	4.629	14.394	-4,61
1989	9.320	5.992	15.312	-7,41	8.849	4.675	13.524	-6,04
1990	9.532	5.576	15.108	-1,33	9.398	4.145	13.543	0,14
1991	9.788	5.533	15.321	1,41	9.857	4.668	14.525	7,25
1992	10.228	5.539	15.767	2,91	6.331	3.036	9.367	-35,51
1993	11.203	6.135	17.338	9,96	7.286	2.997	10.283	9,78
1994	10.826	6.336	17.162	-1,02	8.736	3.226	11.962	16,33
1995	11.733	6.181	17.914	4,38	7.961	3.642	11.603	-3,00
1996	11.901	6.507	18.408	2,76	7.895	3.541	11.436	-1,44



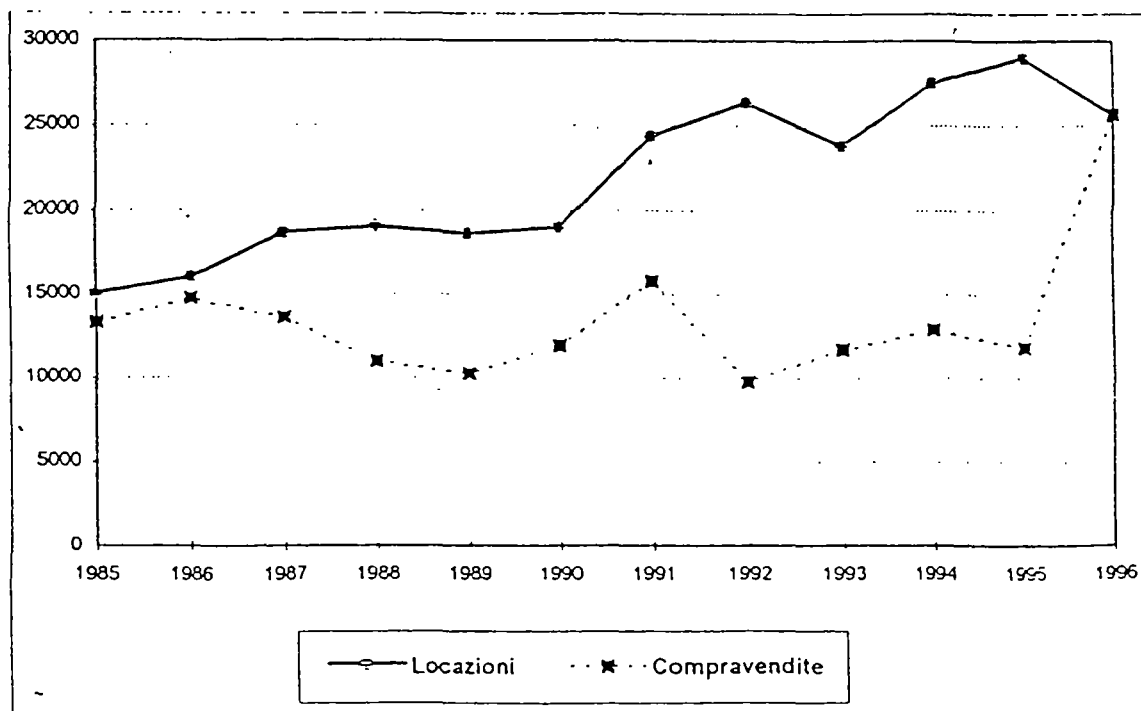
PROVINCIA DI: BOLOGNA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	13.052	7.522	20.574	-	8.191	5.076	13.267	-
1986	16.970	9.915	26.885	30,67	12.165	9.105	21.270	60,32
1987	13.565	10.466	24.031	-10,62	6.719	7.312	14.031	-34,03
1988	14.606	8.792	23.398	-2,63	5.709	7.341	13.050	-6,99
1989	15.828	8.751	24.579	5,05	5.227	7.005	12.232	-6,27
1990	16.564	9.840	26.404	7,43	5.342	8.033	13.375	9,34
1991	16.433	11.550	27.983	5,98	5.250	8.257	13.507	0,99
1992	17.847	10.580	28.427	1,59	3.853	6.491	10.344	-23,42
1993	18.501	12.133	30.634	7,76	4.269	7.018	11.287	9,12
1994	18.376	11.150	29.526	-3,62	4.777	6.903	11.680	3,48
1995	17.346	11.864	29.210	-1,07	4.706	6.541	11.247	-3,71
1996	21.812	13.403	35.215	20,56	5.164	7.155	12.319	9,53



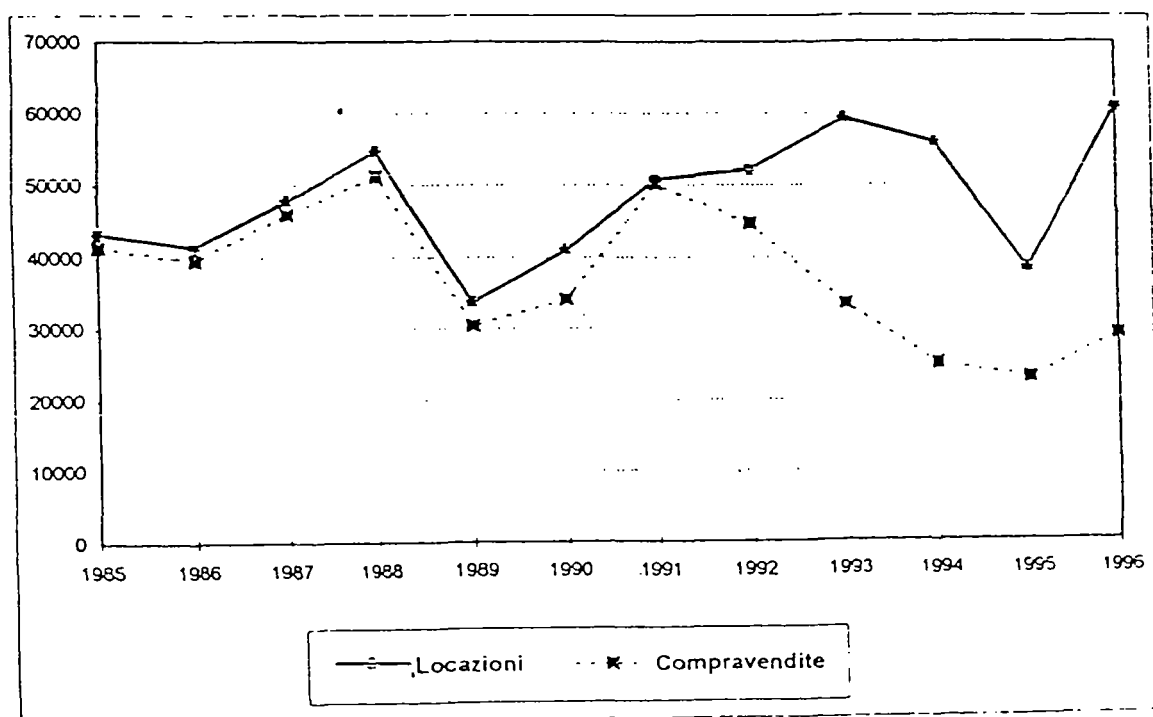
PROVINCIA DI: FIRENZE

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	7.429	7.640	15.069	-	5.838	7.469	13.307	-
1986	7.761	8.235	15.996	6,15	6.343	8.378	14.721	10,63
1987	9.893	8.760	18.653	16,61	4.589	8.994	13.583	-7,73
1988	10.381	8.654	19.035	2,05	3.990	7.002	10.992	-19,08
1989	9.715	8.884	18.599	-2,29	3.083	7.147	10.230	-6,93
1990	10.246	8.755	19.001	2,16	4.105	7.812	11.917	16,49
1991	13.656	10.693	24.349	28,15	7.615	8.137	15.752	32,18
1992	15.794	10.574	26.368	8,29	3.378	6.386	9.764	-38,01
1993	12.369	11.441	23.810	-9,70	4.198	7.497	11.695	19,78
1994	15.741	11.769	27.510	15,54	4.402	8.465	12.867	10,02
1995	17.185	11.822	29.007	5,44	4.640	7.164	11.804	-8,26
1996	16.152	9.475	25.627	-11,65	16.152	9.475	25.627	117,10



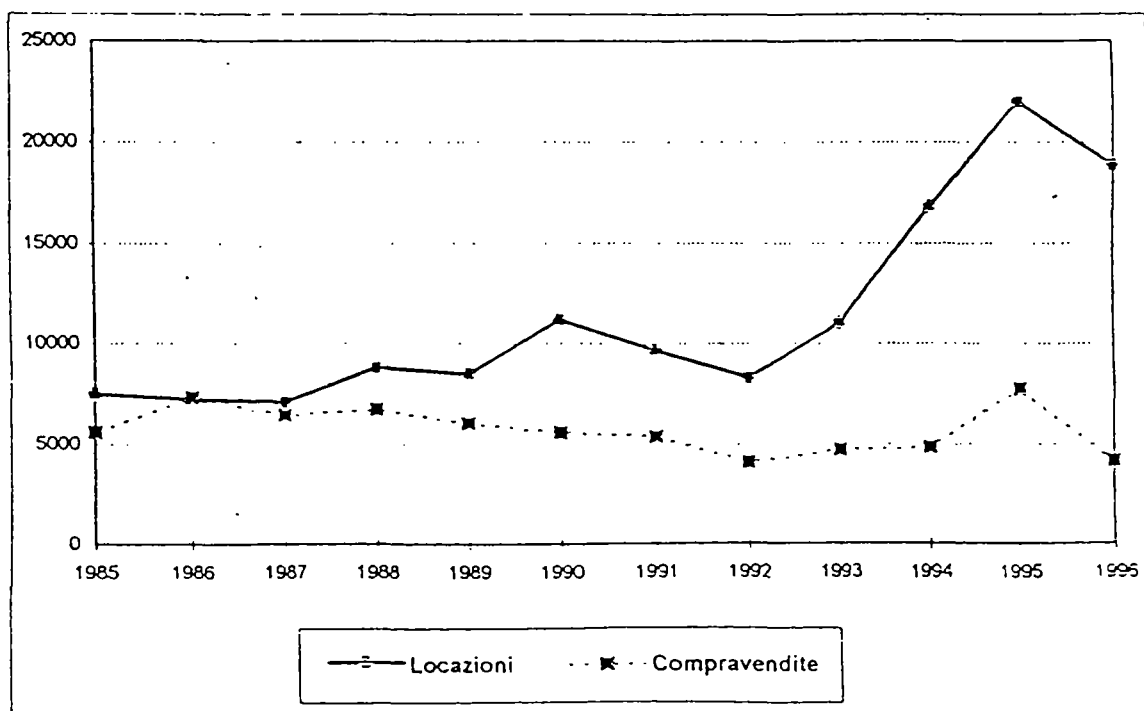
PROVINCIA DI: ROMA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	35.885	7.344	43.229	-	34.088	7.269	41.357	-
1986	28.498	12.923	41.421	-4,18	27.182	12.330	39.512	-4,46
1987	31.138	16.555	47.693	15,14	29.940	15.952	45.892	16,15
1988	35.272	19.309	54.581	14,44	33.188	18.007	51.195	11,56
1989	21.293	12.395	33.688	-38,28	19.208	11.192	30.400	-40,62
1990	27.280	13.578	40.858	21,28	21.851	12.257	34.108	12,20
1991	31.168	19.462	50.630	23,92	31.620	18.481	50.101	46,89
1992	28.233	23.884	52.117	2,94	23.956	20.710	44.666	-10,85
1993	31.873	27.334	59.207	13,60	17.491	15.921	33.412	-25,20
1994	27.218	28.574	55.792	-5,77	12.910	12.157	25.067	-24,98
1995	26.145	12.175	38.320	-31,32	13.961	9.081	23.042	-8,08
1996	43.680	17.142	60.822	58,72	22.086	7.057	29.143	26,48



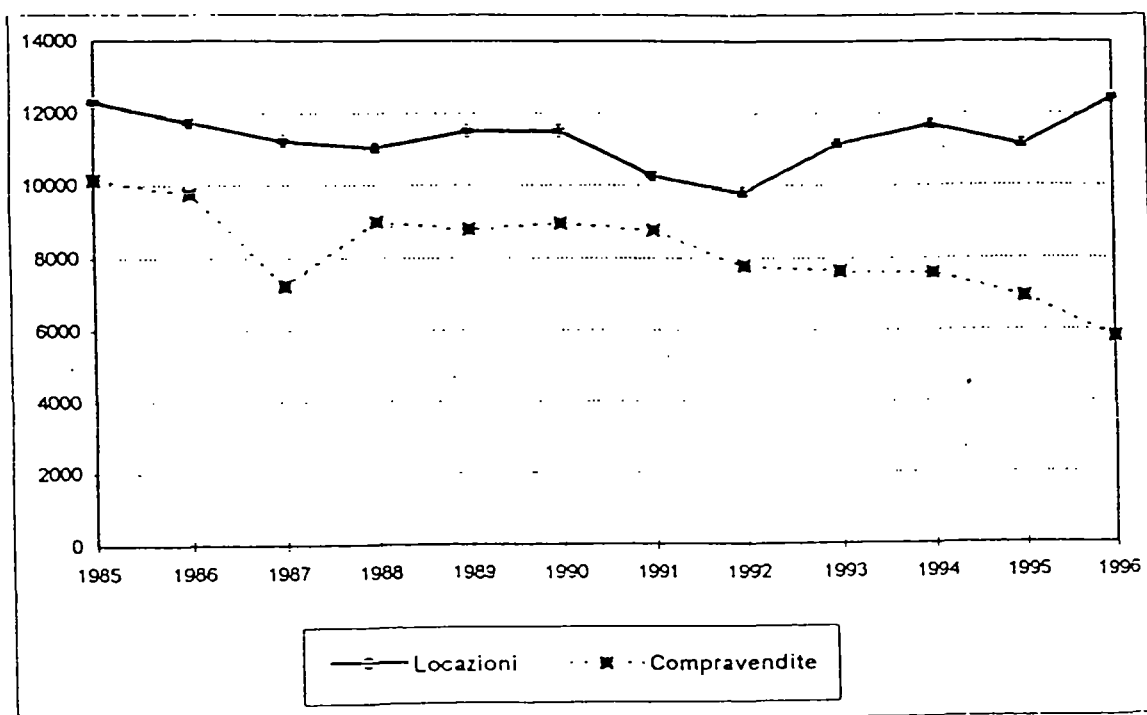
PROVINCIA DI: NAPOLI

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	3.384	4.119	7.503	-	3.124	2.464	5.588	-
1986	3.194	4.053	7.247	-3,41	4.749	2.588	7.337	31,30
1987	3.374	3.763	7.137	-1,52	3.667	2.802	6.469	-11,83
1988	4.297	4.520	8.817	23,54	4.076	2.667	6.743	4,24
1989	3.917	4.551	8.468	-3,96	3.629	2.426	6.055	-10,20
1990	4.177	6.981	11.158	31,77	3.139	2.451	5.590	-7,68
1991	5.383	4.266	9.649	-13,52	3.024	2.354	5.378	-3,79
1992	4.671	3.644	8.315	-13,83	2.263	1.843	4.106	-23,65
1993	5.536	5.480	11.016	32,48	2.571	2.152	4.723	15,03
1994	10.316	6.471	16.787	52,39	2.970	1.893	4.863	2,96
1995	10.782	11.221	22.003	31,07	3.837	3.906	7.743	59,22
1996	9.343	9.497	18.840	-14,38	2.231	1.927	4.158	-46,30



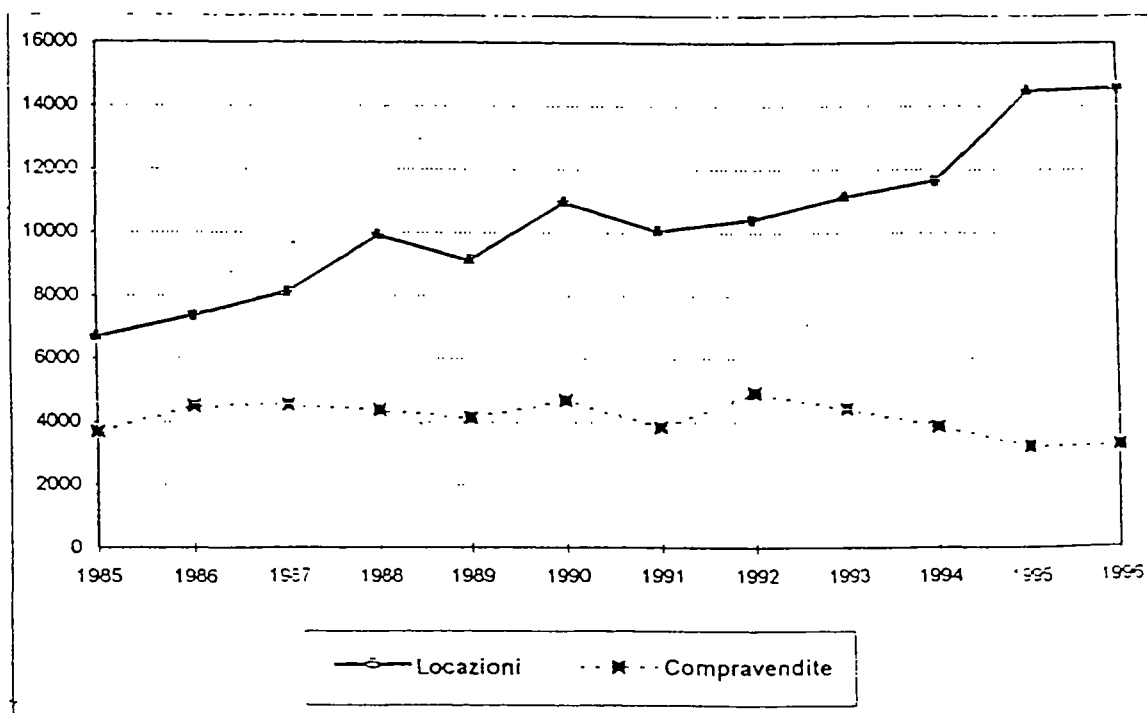
PROVINCIA DI: BARI

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	4.245	8.057	12.302	-	2.641	7.492	10.133	-
1986	3.888	7.834	11.722	-4,71	2.430	7.328	9.758	-3,70
1987	3.851	7.357	11.208	-4,38	1.549	5.680	7.229	-25,92
1988	3.750	7.276	11.026	-1,62	1.876	7.113	8.989	24,35
1989	4.101	7.394	11.495	4,25	1.928	6.857	8.785	-2,27
1990	3.678	7.839	11.517	0,19	2.067	6.882	8.949	1,87
1991	3.741	6.510	10.251	-10,99	2.370	6.377	8.747	-2,26
1992	3.660	6.128	9.788	-4,52	2.011	5.776	7.787	-10,98
1993	4.017	7.120	11.137	13,78	1.772	5.862	7.634	-1,96
1994	4.557	7.116	11.673	4,81	1.958	5.625	7.583	-0,67
1995	4.384	6.736	11.120	-4,74	1.852	5.080	6.932	-8,58
1996	4.685	7.726	12.411	11,61	1.526	4.265	5.791	-16,46



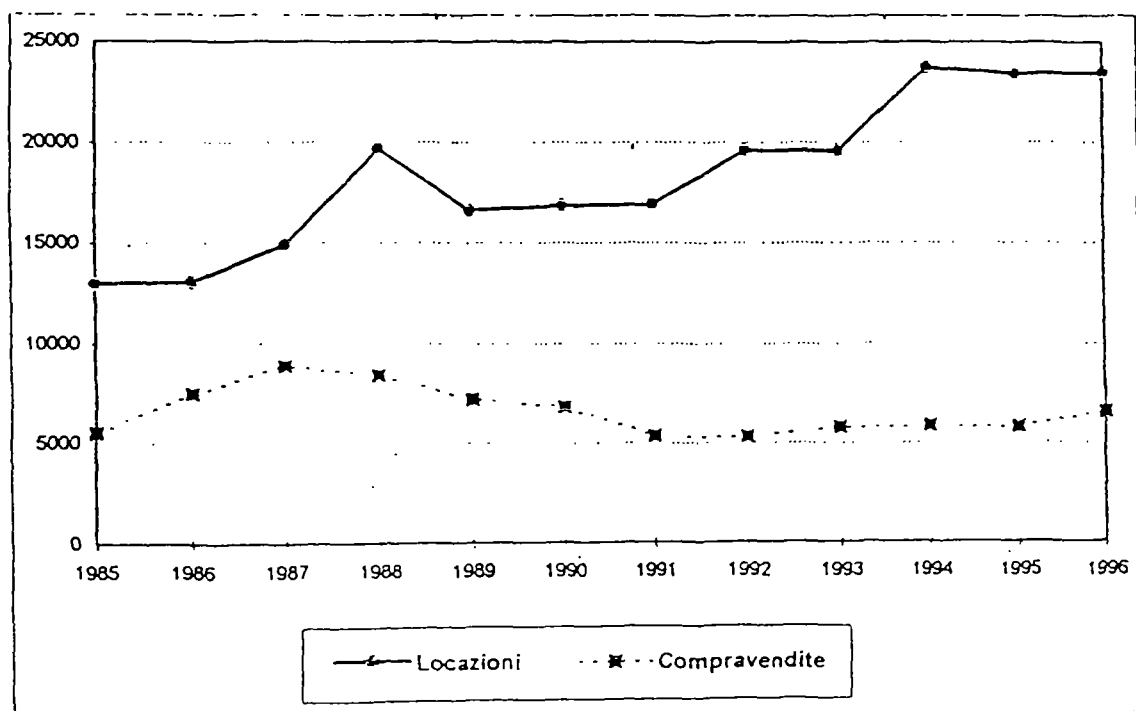
PROVINCIA DI: CATANIA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	3.523	3.168	6.691	-	1.635	2.059	3.694	-
1986	4.332	3.035	7.367	10,10	1.894	2.613	4.507	22,01
1987	4.985	3.120	8.105	10,02	2.325	2.205	4.530	0,51
1988	6.489	3.418	9.907	22,23	2.713	1.675	4.388	-3,13
1989	6.190	2.920	9.110	-8,04	2.520	1.610	4.130	-5,88
1990	7.210	3.740	10.950	20,20	3.040	1.650	4.690	13,56
1991	6.480	3.570	10.050	-8,22	2.610	1.250	3.860	-17,70
1992	6.440	3.970	10.410	3,58	3.110	1.810	4.920	27,46
1993	6.445	4.675	11.120	6,82	2.630	1.800	4.430	-9,96
1994	6.550	5.090	11.640	4,68	2.350	1.510	3.860	-12,87
1995	8.154	6.311	14.465	24,27	1.236	1.986	3.222	-16,53
1996	8.320	6.245	14.565	0,69	980	2.300	3.280	1,80



PROVINCIA DI: PALERMO

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	9.730	3.275	13.005	-	4.525	975	5.500	-
1986	10.212	2.846	13.058	0,41	5.821	1.647	7.468	35,78
1987	10.427	4.497	14.924	14,29	6.574	2.330	8.904	19,23
1988	12.103	7.560	19.663	31,75	5.047	3.371	8.418	-5,46
1989	9.318	7.306	16.624	-15,46	3.626	3.570	7.196	-14,52
1990	10.782	6.065	16.847	1,34	4.161	2.624	6.785	-5,71
1991	11.410	5.519	16.929	0,49	3.671	1.699	5.370	-20,85
1992	12.685	6.930	19.615	15,87	3.504	1.795	5.299	-1,32
1993	12.689	6.898	19.587	-0,14	3.345	2.422	5.767	8,83
1994	15.611	8.098	23.709	21,04	3.592	2.238	5.830	1,09
1995	15.522	7.896	23.418	-1,23	3.796	1.992	5.788	-0,72
1996	15.335	8.129	23.464	0,20	4.387	2.138	6.525	12,73



Cap. 10 Titolo di godimento delle abitazioni

10.1 Generalità.

10.2 Soggetti proprietari degli immobili in locazione al censimento del 1991.

10.3 Stato d'uso degli immobili in locazione secondo la figura giuridica del proprietario,

10.4 Profilo della locazione nei comuni delle aree metropolitane al 1991, con riferimento ai contratti ad "equo canone".

10.5 Titolo di godimento per classi di reddito.

10.1 Generalità.

fenomeni che hanno caratterizzato il periodo intercorrente tra i due ultimi censimenti (1981-1991), per quanto attiene alla struttura del mercato della casa, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- la crescita complessiva del patrimonio delle abitazioni e della vetustà degli immobili;
- la crescita della proprietà della casa;
- l'incremento del patrimonio abitativo non occupato e dei fenomeni di sovra e sotto utilizzo delle abitazioni;
- la contrazione dell'offerta di alloggi in locazione.

Al censimento del 1991 il patrimonio di abitazioni è quantificato in circa 25 milioni di alloggi, con un incremento, nell'ultimo decennio, del 14 per cento. In percentuale inferiore è l'incremento del patrimonio occupato, pari al 12,5 per cento (in valore assoluto si tratta di circa 2,2 milioni di alloggi).

Nei decenni precedenti, l'incremento del patrimonio è stato più consistente: il 22,6 per cento tra il 1961 e il 1971 e il 25,8 per cento tra il 1971 e il 1981. Si riporta, nelle tabelle n. 10.1 e n. 10.2, una sintesi dell'incremento del patrimonio di abitazioni, distinguendo i valori per la proprietà e per l'affitto.

Nella tabella n. 10.1 è riportato, in valore assoluto e in valore percentuale, per fasce decennali dal 1951 al 1991, con un'integrazione intermedia fino al 1994, l'incremento complessivo del patrimonio edilizio, distinto secondo il titolo di godimento dell'abitazione. Si tratta di dati globali che, nella categoria "proprietà", comprendono anche altri titoli di godimento dell'immobile, come ad esempio l'usufrutto. Tuttavia, un dato emerge con evidenza: la progressiva contrazione del numero delle famiglie in locazione, con una forte accelerazione di tale tendenza a partire dagli anni settanta: tra il 1971 e il 1981 si registra, infatti, un calo della locazione pari a circa il 9 per cento, mentre nei decenni precedenti lo scarto massimo si aggirava intorno al 2 per cento. Una riduzione del 10 per cento e' ancora presente nel decennio successivo, quasi a conferma che le politiche sulla locazione non avevano avuto effetti positivi. Il medesimo dato, invece, riferito al triennio 1991 - 1994, mostra un andamento comunque in riduzione ma, in valore percentuale, contenuto intorno all' 1 per cento. Tale riduzione puo' essere attribuita, presumibilmente, alla conformazione di un mercato della casa - somma del mercato della locazione e della compravendita - nel quale chi ha avuto la possibilità di accedere alla proprietà lo ha fatto in anni precedenti e chi, viceversa, non ha avuto tale opportunità e' rimasto "confinato" in un mercato della locazione sempre piu' compresso, in termini di disponibilità e di aspettativa di rendimento da parte dei proprietari. Nella tabella n. 10.2 il medesimo confronto e' stato realizzato considerando le percentuali relative alle famiglie, secondo il titolo di godimento delle abitazioni occupate, negli anni dal 1985 al 1994. Come appare dall'esame della tabella, la riduzione del mercato della locazione e' ancora piu' marcata, raggiungendo poco piu' del 20 per cento del mercato complessivo.

Tale andamento e' sostanzialmente confermato nelle 16 provincie delle grandi città, ma con un rapporto leggermente diverso tra le situazioni di proprietà e quelle di locazione: il valore della

proprietà tende comunque a rappresentare il 70 per cento del patrimonio alloggiativo, ma quello relativo alla locazione, nelle 16 maggiori provincie, è comunque superiore al dato nazionale. La diversa conformazione può essere in parte spiegata con la presenza, nelle grandi provincie, di consistenti patrimoni immobiliari, con la concentrazione dell'edilizia residenziale pubblica e con la maggiore mobilità territoriale verso le stesse, per ragioni di studio e di lavoro. Va comunque ricordato che nel 1991 le abitazioni non occupate rappresentano circa il 20 per cento dell'intero patrimonio, con un andamento crescente più elevato rispetto al generale incremento del numero delle abitazioni, e una distribuzione territoriale di un terzo nei comuni turistici.

La variazione percentuale più elevata del non occupato si registra nei comuni di maggiore dimensione e nei centri delle aree metropolitane, con un effetto di ulteriore contrazione degli alloggi disponibili sul mercato della locazione laddove la domanda è maggiormente accentuata.

Si può ritenere oggi stabile, quindi, il dato relativo alla proprietà della casa, che ammonta a circa tre quarti del patrimonio immobiliare, quantitativo anche superato, come si è detto, se si considerano altri titoli di godimento dell'immobile (diversi dalla locazione) come l'usufrutto o il comodato.

Dall'indagine multiscopo sulla condizione della famiglia, condotta dall'ISTAT e riferita al 1994, si possono ricavare ulteriori dettagli sul dato relativo al rapporto tra proprietà e locazione. Dall'esame della tabella n. 10.3, è infatti possibile dedurre:

- una maggiore concentrazione della proprietà nell'Italia centrale (i relativi valori risultano infatti decrescenti nell'Italia meridionale e in quella settentrionale);
- la rilevanza maggiore della locazione negli 11 maggiori comuni ed il dato anomalo della concentrazione proprietaria nei comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti;
- la conformità al dato nazionale del rapporto proprietà-locazione in localizzazioni nei centri abitati e la preponderante presenza della proprietà nei nuclei e nelle case sparse;
- la maggiore presenza sul mercato della locazione di abitazioni di costruzione più remota;

- la concentrazione dell'edilizia locata nella fascia "economica e popolare", e in tipologie plurifamiliari;
- la forte presenza nel mercato della locazione di tipologie edilizie di piccolo taglio (da 1 a 3 stanze).

10.2 Soggetti proprietari degli immobili in locazione al censimento del 1991

Sulla base delle informazioni assunte con la rilevazione del censimento del 1991, elaborata nella tabella n. 10.4 per aggregazione regionale, emerge che, sul piano nazionale, il locatore più consistente è la persona fisica, ossia il cosiddetto "piccolo proprietario": infatti, in termini percentuali, raggiunge la media nazionale del 70,01 per cento del patrimonio complessivo in locazione, con punte del 76 - 78 per cento in Sicilia e in Campania, pari rispettivamente, in valore assoluto, a 3.500.000, 280.000 e 442.000 abitazioni.

Gli IACP possiedono al 1991 circa il 14-15 per cento del patrimonio in locazione, con percentuali sensibilmente più alte rispetto alla media nazionale in Friuli (25,7 per cento), in Abruzzo (23,71 per cento), in Molise (24,5 per cento).

Il patrimonio in locazione di proprietà dello Stato, delle Regioni e dei Comuni è in percentuale, come media nazionale, pari al 5,06 per cento, con una sensibile accentuazione nel Lazio (11,29 per cento).

In sostanza circa il 90 per cento degli immobili in locazione sono di proprietà dei soggetti sopra ricordati, mentre il rimanente 10 per cento si distribuisce, per quote percentuali singolarmente non rilevanti, tra le imprese (bancarie, assicurative, di costruzione o di altra natura), le cooperative edilizie e gli enti previdenziali.

10.3 Stato d'uso degli immobili in locazione secondo la figura giuridica del proprietario

Per quanto riguarda lo stato d'uso degli immobili per epoca di costruzione e per figura giuridica del proprietario la tabella n. 10.4, desunta ed elaborata su dati ISTAT (13° censimento della popolazione), non sembra mostrare peculiarità. Analizzando nel tempo il comportamento dei principali soggetti proprietari, si rileva una maggiore attenzione verso la manutenzione del proprio patrimonio da parte del proprietario pubblico (IACP, Stato, Regione, Comune) confermando, tra l'altro, quanto già esposto nelle generalità (tabelle n. 10.5 e n. 10.6).

10.4 Profilo della locazione nei comuni delle aree metropolitane al 1991, con riferimento ai contratti ad "equo canone".

Per quanto riguarda i comuni delle aree metropolitane nel 1991, sulla base delle informazioni desunte dall'*indagine sulla condizione abitativa* (Tesitalia, cit.) si rileva una media nazionale di proprietà pari al 63,2 per cento contro una presenza della locazione (sia ad equo canone che con altro tipo di contratto) pari al 33,5 per cento.

Le città più vicine alla media nazionale della proprietà con valori superiori al 70 per cento sono Venezia, Roma, Bari, Palermo, Catania (tabella n.10.7).

I contratti di locazione diversi da quelli ad equo canone raggiungevano nella media nazionale, già nel 1990- 91, circa il 69,1 per cento, contro una presenza di contratti ad equo canone pari al 9,4 per cento (tabella n. 10.8).

Decisamente superiore alla media nazionale l'elusione dei contratti *ex lege* 392/78 nelle città sopra richiamate (Venezia, Roma, Bari, Palermo e Catania). La correlazione dei due fenomeni, concentrazione della proprietà immobiliare ed elusione contrattuale, portano a far ritenere che nelle suddette aree metropolitane il problema della locazione sia stato esaltato dalla minore presenza di immobili offerti in locazione e dalla circostanza che generalmente tale offerta non è conforme a quanto previsto dalla legge.

Entrando nel dettaglio della comparazione tra i contratti di locazione ad equo canone e quelli diversi, sempre con riferimento alle aree metropolitane (tralasciando il dato anomalo di Catania) si osserva come i soggetti proprietari privati e le imprese e le società di assicurazione siano ricorsi con frequenza a contratti non rientranti nell'applicazione della legge 392/78, sebbene nel 1991, tuttavia, anno antecedente l'introduzione dei patti in deroga, fosse ancora sufficientemente rappresentata anche la tipologia contrattuale ad equo canone (tabella n. 10.9).

Per quanto riguarda la dimensione dell'alloggio concesso in locazione, sia con contratto ad equo canone che con altra forma contrattuale (tabella n. 10.10) la maggiore concentrazione e' compresa nella fascia tra i 45 e i 94 mq che corrispondono anche alla tipologia piu' richiesta dal mercato in generale. Esiste, comunque, nella fascia inferiore a 44 mq (limite per l'abitabilita' di un'alloggio) una costante differenza positiva a favore della tipologia contrattuale "libera". L'analisi e' confermata anche se osserviamo il fenomeno in base alle classi dimensionali degli alloggi formulata in stanze (tabella n. 10.11).

Per quanto riguarda la localizzazione degli alloggi (tabella n. 10.12) non sembrano emergere dati diversi da quelli esistenti sul piano nazionale. In generale, sia per i contratti ad equo canone che per quelli liberi, la maggiore concentrazione degli alloggi in locazione e' compresa tra il centro storico e le fasce intermedie della citta'. Emergono i dati relativi a Roma, Bari, Palermo dove esiste una forte concentrazione di locazione ad equo canone nelle zone periferiche accompagnata, comunque, da un analogo dato per quanto riguarda la locazione libera. A Catania, viceversa, si registra una forte concentrazione di locazione ad equo canone nel centro storico, mentre quella libera e' prevalente nelle zone periferiche. Di scarsa o alcuna rilevanza la tipologia del contratto nelle aree agricole, evidentemente perche' le abitazioni occupate sono, generalmente, di proprieta' ed utilizzate per la conduzione dei fondi agricoli.

Per quanto riguarda il canone corrisposto, sempre con riferimento alle diverse tipologie di contratto nelle aree metropolitane (tabella n. 10.13) occorre osservare, in tutti i casi, la concentrazione in fasce di canoni da 101.000 fino a 400.000 lire. Tuttavia e' anche costante la presenza, nei contratti non ad equo canone, di canoni compresi in fasce da 1.001.000 fino a 2.001.000 di lire ed oltre, con l'esclusione di Bari, Palermo e Catania.

10.5 Titolo di godimento per classi di reddito.

Per quanto riguarda il titolo di godimento dell'alloggio in ragione delle classi di reddito, dalle indagini della Banca d'Italia risulta la tendenza nel periodo 1989 - 1995 (tralasciando il riscatto e altri titoli diversi) verso una concentrazione della proprietà nelle classi di reddito comprese tra 60 e 80 milioni e con oltre 80 milioni, che raggiungono percentuali superiori alle medie ISTAT. Viceversa nella fascia di reddito non superiore a 20 milioni, la percentuale di famiglie in locazione è superiore rispetto alla media ISTAT, con la punta - registrata nel 1995 - del 40,60 per cento. I dati sono riportati nelle tabelle n.10.14, n. 10.15 e n. 10.16 e nei grafici fuori testo.

Le indagini della Banca d'Italia non sono confrontabili come serie storica in quanto, nel tempo, sono state modificate alcune modalità di rilevazione dei dati (categoria delle abitazioni, classi di superficie, ecc.) e si sono introdotte altre categorie di tabulazione come, ad esempio, l'incidenza del canone di locazione per classi di reddito. Dal confronto tra l'indagine del 1993 e l'ultima rilevazione disponibile, riferita all'anno 1995, possiamo osservare che:

- l'incidenza del canone sul reddito è maggiore per la classe di reddito fino a 20 milioni annui ed è quasi doppia rispetto alla classe di reddito superiore (da 20 a 40 milioni annui), mentre i valori assoluti dei canoni non sono nello stesso rapporto. In altre parole, a minore valore assoluto del canone, per le famiglie a basso reddito la spesa per l'uso dell'abitazione è maggiore ed è pari a circa un quarto del reddito;
- l'incidenza del canone sul reddito è più marcata nelle città con oltre 500.000 abitanti e la variazione è di circa il 4,20 per cento rispetto ai comuni con ampiezza non superiore a 20.000 abitanti;
- l'incidenza del canone sul reddito è superiore al sud e nelle isole - nonostante il minore valore assoluto del canone - con una variazione, rispetto al nord, di circa il 3,50 per cento;

- per quanto attiene all'ubicazione delle abitazioni, l'incidenza maggiore del canone è riferita ad abitazioni comprese nel centro (12,70) e tra la periferia e il centro;
- per quanto concerne la categoria di abitazione, il valore percentuale di incidenza del canone sul reddito per le abitazioni di lusso, è del 17,40. Per le tre categorie dove è concentrato quasi tutto il patrimonio edilizio, ossia le abitazioni di tipo signorile, civile ed economico, l'incidenza è invece del 12,40 - 12,50 per cento.
- per classe di superficie, l'incidenza del canone sul reddito è maggiore nelle due classi estreme. fino a 60 mq e oltre 120 mq (13,80 - 13,90 per cento), mentre si attesta su valori uniformi (11,10 - 11,80 per cento) nelle altre classi di superficie delle abitazioni.

Di particolare interesse risultano, infine, alcune tabelle elaborate dalla Banca d'Italia, su specifica richiesta del Ministero dei lavori pubblici, che riguardano i dati relativi alle famiglie per classe di reddito e titolo di occupazione dell'alloggio con riferimento al 1993 e al 1995 (tabelle fuori testo Banca d'Italia).

Le tabelle presentano un'analisi dell'aggregazione per reddito con riferimento al titolo di godimento (proprietà, contratto ad equo canone, contratto con patti in deroga, a titolo informale, altre forme).

Viene evidenziata, oltre che la naturale caduta dei contratti ad equo canone, anche un sostanziale dimezzamento dei contratti con patti in deroga e la forte presenza, nella fascia di reddito più bassa (fino a 20 milioni) di titoli informali, che sembrano riferirsi a situazioni alloggiative precarie o, comunque, non ordinarie. E' rilevabile in ogni caso il costante, seppur lieve, incremento della proprietà nelle fasce di reddito dai 60 milioni ed oltre.

Tab. 10.1

Patrimonio di abitazione dal 1951 al 1994 (migliaia di alloggi)**Totale nazionale**

anno	complesso	totale	di cui:		affitto v.a.	%
			proprietà v.a.	%		
1951	11.411	10.756	5.514	51,30%	5.242	48,70%
1961	14.214	13.032	6.956	53,40%	6.076	46,60%
1971	17.434	15.301	8.532	55,80%	6.769	44,20%
1981	21.937	17.542	11.317	64,50%	6.225	35,50%
1991	25.029	19.736	14.736	74,70%	5.000	25,30%
1994	25.849	20.162	15.283	75,80%	4.879	24,20%

Patrimonio di abitazione dal 1951 al 1994 (migliaia di alloggi)**Province delle 16 grandi città**

anno	totale	v.a.	di cui:		affitto v.a.	%
			proprietà v.a.	%		
1961	5.549	5.166	2.221	43,00%	2.945	57,00%
1971	7.196	6.454	2.963	45,90%	3.491	54,10%
1981	8.761	7.363	4.167	56,60%	3.196	43,40%
1991	9.495	7.934	5.505	69,40%	2.429	30,60%
1994	9.720	8.087	5.774	71,40%	2.313	28,60%

Elaborazione CRESME, fonte ISTAT, Censimenti della popolazione

Tab. 10.2

Famiglie secondo il titolo di godimento delle abitazioni occupate
(valori percentuali)

anno	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo
1985	32,80%	67,20%
1986	31,10%	68,90%
1987	29,90%	70,10%
1988	28,50%	71,50%
1989	27,00%	73,00%
1990	25,60%	74,40%
1991	25,30%	74,70%
1992	24,40%	75,60%
1993	24,50%	75,50%
1994	22,80%	77,20%

Distribuzione delle famiglie secondo l'indice di affollamento delle abitazioni

anni	Classi di affollamento (persone per stanza)					N. medio
	fino a 0,40	da 0,41 a 0,80	da 0,81 a 1,20	da 1,21 a 1,60	oltre 1,60	
1975	9,10%	15,30%	28,30%	37,70%	9,60%	0,96
1980	13,70%	41,00%	25,10%	13,60%	6,50%	0,84
1985	17,80%	43,00%	23,00%	11,40%	4,80%	0,80
1986	20,20%	44,40%	21,90%	9,50%	4,00%	0,76
1987	22,30%	45,30%	20,10%	8,90%	3,40%	0,75
1988	22,50%	45,40%	20,20%	8,50%	3,40%	0,74
1989	23,10%	45,20%	19,50%	8,50%	3,70%	0,74
1990	23,90%	45,30%	19,50%	8,00%	3,30%	0,73
1991	24,50%	45,60%	18,50%	8,00%	3,30%	0,72
1992	23,50%	45,80%	19,40%	8,40%	2,90%	0,72
1993	24,30%	44,60%	19,90%	8,20%	3,00%	0,72
1994	23,40%	44,90%	20,00%	8,60%	3,10%	0,73

Elaborazione Ministero del LL.PP. - Di Co Ter su dati ISTAT

XIII LEGISLATURA → DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.3

Famiglie per titolo di godimento ed alcune caratteristiche dell'abitazione - anno 1994

Modalità	Valori assoluti			Valori percentuali		
	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro	Totale	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro	Totale
<i>Ripartizione territoriale</i>						
Italia settentrionale	2.303	7.224	9.527	24,17%	75,83%	100,00%
Italia centrale	804	3.074	3.878	20,73%	79,27%	100,00%
Italia meridionale	1.464	5.135	6.599	22,19%	77,81%	100,00%
<i>Tipo di comune</i>						
Capoluoghi o <50.000	2.331	5.207	7.538	30,92%	69,08%	100,00%
11 maggiori comuni	1.237	2.211	3.448	35,88%	64,12%	100,00%
Altri comuni	2.240	10.227	12.467	17,97%	82,03%	100,00%
<i>Localizzazione</i>						
Centro abitato	4.144	12.882	17.026	24,34%	75,66%	100,00%
Nucleo sparso	305	1.454	1.759	17,34%	82,66%	100,00%
Case sparse	122	1.098	1.220	10,00%	90,00%	100,00%
<i>Epoca costruzione</i>						
Fino al 1950	1.442	3.807	5.249	27,47%	72,53%	100,00%
Dal 1951 al 1960	764	2.258	3.022	25,28%	74,72%	100,00%
Dal 1961 al 1970	998	3.436	4.434	22,51%	77,49%	100,00%
Dal 1971 al 1980	812	3.340	4.152	19,56%	80,44%	100,00%
dal 1981 in poi	555	2.592	3.147	17,64%	82,36%	100,00%

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.10.3 - segue 1

Tipo di abitazione

Villa, villino, ab. signorile	254	1.727	1.981	12,82%	87,18%	100,00%
Economico e popolare	4.214	12.899	17.113	24,62%	75,38%	100,00%
Rurale	103	807	910	11,32%	88,68%	100,00%

Tipo di fabbricato

Plurifamiliare	4.132	11.029	15.161	27,25%	72,75%	100,00%
Unifamiliare	439	4.405	4.844	9,06%	90,94%	100,00%

Numero di stanze (a)

1 stanza	71	75	146	48,63%	51,37%	100,00%
2 stanze	714	935	1.649	43,30%	56,70%	100,00%
3 stanze	1.644	3.555	5.199	31,62%	68,38%	100,00%
4 stanze	1.408	5.174	6.582	21,39%	78,61%	100,00%
5 stanze	538	3.223	3.761	14,30%	85,70%	100,00%
oltre 5 stanze	196	2.471	2.667	7,35%	92,65%	100,00%

(a) comprese cucine con
caratteristica di stanza

Totale	4.571	15.434	20.005	22,85%	77,15%	100,00%

Tab. 10.3 - segue 2

Famiglie in locazione per ripartizione geografica, tipologia del comune e stato giuridico del proprietario

Modalità	Valori assoluti (migliaia)				Valori percentuali			
	Privato	Società	Ente pubblico	Totale	Privato	Società	Ente pubblico	Totale
<i>Ripartizione territoriale</i>								
Italia settentrionale	1.590	212	501	2.303	69,00%	9,20%	21,80%	100,00%
Italia centrale	456	68	279	803	56,70%	8,50%	34,80%	100,00%
Italia meridionale	1.063	40	361	1.464	72,60%	2,80%	24,60%	100,00%
<i>Tipo di comune</i>								
Capoluoghi o <50.000	1.415	200	715	2.330	60,70%	8,60%	30,70%	100,00%
11 maggiori comuni	706	143	389	1.238	57,00%	11,60%	31,40%	100,00%
Altri comuni	1.693	121	426	2.240	75,60%	5,40%	19,00%	100,00%
Italia	3.109	321	1.141	4.751	68,00%	7,00%	25,00%	100,00%

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.3 - segue 3

Famiglie per classe di canone mensile secondo alcune modalità - anno 1994 (migliaia)

Modalità	Classi di canone mensile					Totale	canone medio
	fino a 150.000	da 150.001 a 300.000	da 300.001 a 500.000	da 500.001 a 750.000	oltre 750.000		
Ripartizione territoriale							
Italia settentrionale	367	791	817	243	85	2.303	347.048
Italia centrale	162	266	263	76	36	803	338.646
Italia meridionale	380	528	429	105	23	1.465	288.645
Tipo di comune							
Capoluoghi o <50.000	447	742	783	256	103	2.331	346.882
11 maggiori comuni	233	377	407	148	73	1.238	365.246
Altri comuni	462	843	726	168	41	2.240	306.043
Localizzazione							
Centro abitato	810	1.439	1.373	389	132	4.143	327.559
Nucleo abitato	75	98	97	26	9	305	321.609
Case sparse	24	47	38	9	3	121	316.427
Numero di stanze (a)							
1 stanza	31	22	9	7	2	71	259.594
2 stanze	205	297	176	31	7	716	265.252
3 stanze	356	599	534	123	32	1.644	303.848
4 stanze	215	472	517	152	52	1.408	352.871
5 stanze	91	146	190	85	26	538	379.481
oltre 5 stanze	12	50	83	27	25	197	470.513

(a) comprese cucine con caratteristiche di stanza

(a) comprese cucine con caratteristiche di stanza

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.10.3 - segue 4

Condizione persona rif.

Professionale	409	941	1.060	322	115	2.847	358.389
Non professionale	500	645	448	102	29	1.724	274.810

Settore di attività

Agricoltura	35	52	33	5	1	126	259.636
Industria	166	390	400	110	27	1.093	338.435
Altre attività	207	499	627	208	87	1.628	379.439

Posizione professionale

Indipendenti	64	178	221	77	38	578	398.616
Dipendenti	345	763	839	245	77	2.269	348.134
Totale	909	1.585	1.509	424	144	4.571	326.865

Incidenza percentuale del canone di locazione per classi di reddito e per modalità - anno 1994

Modalità	Classi di reddito familiare mensile						Totale
	fino a 1.000.000	da 1.000.001 a 1.500.000	da 1.500.001 a 2.000.000	da 2.000.001 a 2.500.000	da 2.500.001 a 3.000.000	oltre 3.000.000	
<i>Ripartizione territoriale</i>							
Italia settentrionale	21,00%	19,20%	15,90%	13,80%	12,50%	9,10%	11,10%
Italia centrale	26,10%	18,60%	14,90%	13,60%	12,10%	9,70%	11,70%
Italia meridionale	19,50%	16,80%	14,70%	13,40%	12,70%	9,00%	12,20%

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.3 - segue 5

<i>Tipo di comune</i>									
Capoluoghi o <50.000	21,20%	18,60%	16,00%	14,40%	13,60%	10,10%	12,40%		
11 maggiori comuni	21,30%	18,30%	16,60%	15,40%	14,60%	10,80%	13,10%		
Altri comuni	20,80%	17,60%	14,40%	12,80%	11,30%	8,30%	10,50%		
<i>Localizzazione</i>									
Centro abitato	21,00%	18,10%	15,40%	13,70%	12,30%	9,20%	11,50%		
Nucleo abitato	21,70%	17,70%	12,90%	12,60%	13,50%	8,80%	11,10%		
Case sparse	20,90%	19,80%	13,80%	12,60%	13,00%	8,30%	10,80%		
<i>Numero di stanze (a)</i>									
1 stanza	13,80%	13,10%	17,10%	15,40%	17,60%	11,40%	13,90%		
2 stanze	18,60%	17,20%	13,80%	13,00%	11,90%	8,00%	12,20%		
3 stanze	22,00%	18,30%	14,80%	13,40%	12,10%	8,70%	11,50%		
4 stanze	28,10%	19,20%	15,70%	14,50%	12,50%	9,30%	11,40%		
5 stanze	17,70%	20,60%	17,50%	12,50%	13,30%	9,80%	11,10%		
oltre 5 stanze									
(a) comprese cucine con caratteristica di stanza									
<i>Condizione persona rif</i>									
Professionale	20,70%	19,40%	15,60%	14,10%	12,80%	9,30%	11,10%		
Non professionale	20,10%	19,70%	15,50%	13,90%	12,80%	9,20%	12,30%		
<i>Settore di attività</i>									
Agricoltura	13,30%	18,10%	13,10%	10,90%	11,00%	7,60%	10,00%		
Industria	21,00%	18,70%	14,90%	14,10%	12,40%	8,80%	10,80%		
Altre attività	23,40%	20,40%	16,10%	14,30%	13,10%	9,60%	11,40%		

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.3 - segue 6

Posizione professionale

Indipendenti	28,20%	17,80%	16,10%	14,70%	12,80%	9,50%	10,80%
Dipendenti	20,10%	19,70%	15,50%	13,90%	12,80%	9,20%	11,30%
Totale	21,10%	18,10%	15,20%	13,60%	12,50%	9,20%	11,50%

Famiglie per titolo di godimento e per epoca di costruzione dell'alloggio 1993 - 1994

anno 1993	Valori assoluti		Totale	Valori percentuali		Totale
	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo		Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo	
Fino al 1950	190	1.211	1.401	13,56%	86,44%	100,00%
Dal 1951 al 1960	292	1.454	1.746	16,72%	83,28%	100,00%
Dal 1961 al 1970	782	3.067	3.849	20,32%	79,68%	100,00%
Dal 1971 al 1980	1.162	4.006	5.168	22,48%	77,52%	100,00%
Dal 1981 in poi	2.656	5.921	8.577	30,97%	69,03%	100,00%
Totale	5.082	15.659	20.741	24,50%	75,50%	100,00%
anno 1994	Valori assoluti		Totale	Valori percentuali		Totale
	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo		Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo	
Fino al 1950	162	1.010	1.172	13,82%	86,18%	100,00%
Dal 1951 al 1960	219	1.356	1.575	13,90%	86,10%	100,00%
Dal 1961 al 1970	703	2.800	3.503	20,07%	79,93%	100,00%
Dal 1971 al 1980	979	3.984	4.963	19,73%	80,27%	100,00%
Dal 1981 in poi	2.508	6.284	8.792	28,53%	71,47%	100,00%
Totale	4.571	15.434	20.005	22,85%	77,15%	100,00%

Fonte ISTAT

Tab. 10.3 - fine

Variazioni 1994 / 1993

	Affitto e subaffitto	Proprietà o altro titolo	Totale
Fino al 1950	-14,74%	-16,60%	-16,35%
Dal 1951 al 1960	-25,00%	-6,74%	-9,79%
Dal 1961 al 1970	-10,10%	-8,71%	-8,99%
Dal 1971 al 1980	-15,75%	-0,55%	-3,97%
Dal 1981 in poi	-5,57%	6,13%	2,51%
	-10,06%	-1,44%	-3,55%

Elaborazione Ministero dei LL.PP. - Di.Co.Ter. su dati ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.4 Abitazioni in locazione per figura giuridica del proprietario - Anno 1991 - valori assoluti

Regione	Persona fisica	Impresa bancaria o assicuratrice	Impresa di costruzione	Altra impresa	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia, Comune	Ente Previdenziale	IACP	Altro	Totale
Piemonte	417.092	5.472	16.432	7.935	5.118	13.707	2.252	44.795	12.870	525.673
Valle d'Aosta	10.174	33	232	185	17	1.224	24	837	362	13.088
Lombardia	598.092	20.566	57.964	21.946	24.144	53.106	13.075	126.810	27.762	943.465
Trentino	45.302	1.094	970	1.294	402	5.809	445	13.585	3.591	72.492
Veneto	233.037	4.536	6.042	4.236	600	17.626	2.498	43.339	9.318	321.232
Friuli	58.512	2.919	1.523	1.711	312	6.394	1.454	28.887	3.280	104.992
Liguria	167.647	1.289	4.087	1.946	487	12.398	1.579	15.674	6.284	211.391
Emilia e Romagna	262.152	3.520	6.304	5.400	5.586	16.946	2.318	49.649	11.654	363.529
Toscana	197.624	3.849	4.991	4.463	1.474	16.848	2.815	38.402	10.466	280.932
Umbria	32.443	182	511	474	143	2.121	425	5.846	1.886	44.031
Marche	56.009	469	936	661	161	4.359	595	13.941	2.449	79.580
Lazio	257.123	19.870	15.718	5.477	1.930	35.957	56.214	85.576	20.244	498.109
Abruzzo	46.127	543	825	476	225	3.594	405	16.585	1.177	69.957
Molise	10.528	125	126	55	57	483	62	3.826	325	15.587
Campania	422.964	1.519	6.523	2.109	2.083	30.600	2.693	59.500	13.790	541.781
Puglia	230.620	1.294	2.280	874	1.560	8.091	905	44.295	4.702	294.621
Basilicata	23.633	55	234	224	171	2.612	160	8.649	764	36.502
Calabria	89.001	162	718	440	580	3.090	387	25.412	2.417	122.207
Sicilia	281.209	1.168	3.082	1.362	1.724	10.611	1.136	59.701	6.153	366.150
Sardegna	61.114	356	1.004	650	335	7.221	486	21.933	1.431	94.510
Italia	3.500.403	60.021	130.502	61.918	47.113	252.797	89.908	707.242	140.925	4.999.829

Elaborazione Ecosfera su dati ISTAT - 13° censimento della popolazione

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.10.4 Abitazioni in locazione per figura giuridica del proprietario - Anno 1991 - valori percentuali

Regione	Persona fisica	Impresa bancaria o assicuratrice	Impresa di costruzione	Altra impresa	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia, Comune	Ente Previdenziale	IACP	Altro	Totali:
Piemonte	79,34%	1,04%	3,13%	1,51%	0,97%	2,61%	0,43%	8,52%	2,45%	100,00%
Valle d'Aosta	77,74%	0,25%	1,77%	1,41%	0,13%	9,35%	0,18%	6,40%	2,77%	100,00%
Lombardia	63,39%	2,18%	6,14%	2,33%	2,56%	5,63%	1,39%	13,44%	2,94%	100,00%
Trentino	62,49%	1,51%	1,34%	1,79%	0,55%	8,01%	0,61%	18,74%	4,95%	100,00%
Veneto	72,54%	1,41%	1,88%	1,32%	0,19%	5,49%	0,78%	13,49%	2,90%	100,00%
Friuli	55,73%	2,78%	1,45%	1,63%	0,30%	6,09%	1,36%	27,51%	3,12%	100,00%
Liguria	79,31%	0,61%	1,93%	0,92%	0,23%	5,86%	0,75%	7,41%	2,97%	100,00%
Emilia e Romagna	72,11%	0,97%	1,73%	1,49%	1,54%	4,66%	0,64%	13,66%	3,21%	100,00%
Toscana	70,35%	1,37%	1,78%	1,59%	0,52%	6,00%	1,00%	13,67%	3,73%	100,00%
Umbria	73,68%	0,41%	1,16%	1,08%	0,32%	4,82%	0,97%	13,28%	4,28%	100,00%
Marche	70,38%	0,59%	1,18%	0,83%	0,20%	5,48%	0,75%	17,52%	3,08%	100,00%
Lazio	51,62%	3,99%	3,16%	1,10%	0,39%	7,22%	11,29%	17,18%	4,06%	100,00%
Abruzzo	65,94%	0,78%	1,16%	0,68%	0,32%	5,14%	0,58%	23,71%	1,68%	100,00%
Molise	67,54%	0,80%	0,81%	0,35%	0,37%	3,10%	0,40%	24,55%	2,09%	100,00%
Campania	78,07%	0,28%	1,20%	0,39%	0,38%	5,65%	0,50%	10,98%	2,55%	100,00%
Puglia	78,28%	0,44%	0,77%	0,30%	0,53%	2,75%	0,31%	15,03%	1,60%	100,00%
Basilicata	64,74%	0,15%	0,64%	0,61%	0,47%	7,16%	0,44%	23,69%	2,09%	100,00%
Calabria	72,83%	0,13%	0,59%	0,36%	0,47%	2,53%	0,32%	20,79%	1,98%	100,00%
Sicilia	76,80%	0,32%	0,84%	0,37%	0,47%	2,90%	0,31%	16,31%	1,68%	100,00%
Sardegna	64,66%	0,38%	1,06%	0,69%	0,35%	7,64%	0,49%	23,21%	1,51%	100,00%
Italia	70,01%	1,38%	2,61%	1,24%	0,94%	5,06%	1,80%	14,15%	2,82%	100,00%

Elaborazione Ecosfera su dati ISTAT - 13° censimento della popolazione

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.5 Abitazioni in locazione per figura giuridica del proprietario e per epoca di costruzione - valori assoluti

Anno	Persona fisica	Impresa bancaria o assicuratrice	Impresa di costruzione	Altra Impresa	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia, Comune	Ente Previdenziale	IACP	Altro	Totale
Prima del 1919 di cui ristrutturale dopo il 1981	717.325 68.321	6.886 1.067	18.533 3.301	11.215 1.689	4.026 974	39.389 9.301	3.322 400	16.866 3.394	42.825 5.486	860.387 93.933
1919 - 1945 di cui ristrutturale dopo il 1981	426.194 36.737	6.822 725	13.620 1.838	8.388 962	4.432 1.070	24.063 4.237	4.461 424	78.568 8.326	18.428 2.075	584.976 56.384
1946 - 1960 di cui ristrutturale dopo il 1981	663.897 49.273	12.349 1.084	25.034 2.119	12.110 1.177	6.805 1.005	48.077 6.493	24.473 2.513	157.167 17.995	24.973 2.288	974.885 83.947
1961 - 1971 di cui ristrutturale dopo il 1981	1.001.341 54.561	25.642 1.488	40.644 2.568	17.243 1.230	8.634 982	35.739 3.058	28.703 1.887	151.902 9.494	29.448 2.023	1.339.496 77.291
1972 - 1981 di cui ristrutturale dopo il 1981	539.780 15.163	10.483 351	20.138 710	9.085 415	13.375 521	35.697 1.135	10.535 300	196.856 4.580	15.366 518	851.325 23.693
1982 - 1986 dopo il 1986	100.380 51.486	5.025 1.814	7.616 4.917	2.427 1.440	6.044 3.597	52.160 17.672	10.967 7.447	75.722 30.161	6.337 3.548	266.678 122.082
Totale	3.500.403	69.021	130.502	61.918	47.113	262.797	89.908	707.242	140.925	4.999.829

Fonte ISTAT

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab.10.5 Abitazioni in locazione per figura giuridica del proprietario e per epoca di costruzione - valori percentuali

Anno	Persona fisica	Impresa bancaria o assicuratrice	Impresa di costruzione	Altra impresa	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia, Comune	Ente Previdenziale	IACP	Altro	Totale
Prima del 1919 di cui ristrutturate dopo il 1981	83,37%	0,80%	2,15%	1,30%	0,47%	4,58%	0,39%	1,96%	4,98%	100,00%
1919 - 1945 di cui ristrutturate dopo il 1981	72,73%	1,14%	3,51%	1,80%	1,04%	9,90%	0,43%	3,61%	5,84%	100,00%
1946 - 1960 di cui ristrutturate dopo il 1981	72,86%	1,17%	2,33%	1,43%	0,76%	4,11%	0,76%	13,43%	3,15%	100,00%
1961 - 1971 di cui ristrutturate dopo il 1981	65,16%	1,29%	3,24%	1,71%	1,90%	7,51%	0,75%	14,77%	3,68%	100,00%
1972 - 1981 di cui ristrutturate dopo il 1981	68,10%	1,27%	2,57%	1,24%	0,70%	4,93%	2,51%	16,12%	2,56%	100,00%
1982 - 1986 di cui ristrutturate dopo il 1981	58,70%	1,29%	2,52%	1,40%	1,20%	7,73%	2,90%	21,44%	2,73%	100,00%
1987 - 1991 di cui ristrutturate dopo il 1981	74,76%	1,91%	3,03%	1,29%	0,66%	2,67%	2,14%	11,34%	2,20%	100,00%
1992 - 1996 di cui ristrutturate dopo il 1981	70,59%	1,93%	3,32%	1,59%	1,27%	3,96%	2,44%	12,28%	2,62%	100,00%
1997 - 2001 di cui ristrutturate dopo il 1981	63,40%	1,23%	2,37%	1,07%	1,57%	4,19%	1,24%	23,12%	1,80%	100,00%
2002 - 2006 di cui ristrutturate dopo il 1981	64,00%	1,48%	3,00%	1,75%	2,20%	4,79%	1,27%	19,33%	2,19%	100,00%
2007 - 2011 di cui ristrutturate dopo il 1981	37,64%	1,88%	2,86%	0,91%	2,27%	19,56%	1,11%	28,39%	2,38%	100,00%
2012 - 2016 di cui ristrutturate dopo il 1981	42,17%	1,49%	4,03%	1,18%	2,95%	14,48%	6,10%	24,71%	2,91%	100,00%
Totale	70,01%	1,38%	2,61%	1,24%	0,94%	5,06%	1,80%	14,15%	2,82%	100,00%

Elaborazione Ministero Il.p.p. - DICOTER su dati ISTAT

Tab.10.6

Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari persone fisiche al 1991					
Anno	numero abitazioni valori assoluti	ristrutt. dopo il 1981 valori assoluti	numero abitazioni valori percentuali	ristrutt. dopo il 1981 valori percentuali	
Prima del 1919	717.325	68.321	21,42%	30,49%	
1919 - 1945	426.194	36.737	12,73%	16,40%	
1946 - 1960	663.897	49.273	19,83%	21,99%	
1961 - 1971	1.001.341	54.561	29,90%	24,35%	
1972 - 1981	539.780	15.163	16,12%	6,77%	
Totale	3.348.537	224.055	100,00%	100,00%	

Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari persone fisiche al 1991					
Anno	numero abitazioni non ristrutturate	numero abitazioni ristrutturate	Totale	valore percentuale abitazioni ristrutturate	
Prima del 1919	649.004	68.321	717.325	9,52%	
1919 - 1945	389.457	36.737	426.194	8,62%	
1946 - 1960	614.624	49.273	663.897	7,42%	
1961 - 1971	946.780	54.561	1.001.341	5,45%	
1972 - 1981	524.617	15.163	539.780	2,81%	
Totale	3.124.482	224.055	3.348.537	6,69%	

Elaborazione Ministero Il pp. - DICOTER su dati ISTAT

Tab. 10.6 - segue 1

Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari Stato, Regione, Comune al 1991				
Anno	numero abitazioni valori assoluti	ristrutt. dopo il 1981 valori assoluti	numero abitazioni valori percentuali	ristrutt. dopo il 1981 valori percentuali
Prima del 1919	39.389	9.301	21,53%	38,40%
1919 - 1945	24.063	4.237	13,15%	17,49%
1946 - 1960	48.077	6.493	26,28%	26,80%
1961 - 1971	35.739	3.058	19,53%	12,62%
1972 - 1981	35.697	1.135	19,51%	4,69%
Totale	182.965	24.224	100,00%	100,00%
Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari Stato, Regione, Comune al 1991				
Anno	numero abitazioni non ristrutturate	numero abitazioni ristrutturate	Totale	valore percentuale abitazioni ristrutturate
Prima del 1919	30.088	9.301	39.389	23,61%
1919 - 1945	19.826	4.237	24.063	17,61%
1946 - 1960	41.584	6.493	48.077	13,51%
1961 - 1971	32.681	3.058	35.739	8,56%
1972 - 1981	34.562	1.135	35.697	3,18%
Totale	158.741	24.224	182.965	13,24%

Elaborazione Ministero ll. pp. - DICOTER su dati ISTAT

Tab. 10.6 - fine

Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari IACP al 1991					
Anno	numero abitazioni valori assoluti	ristrutt. dopo il 1981 valori assoluti	numero abitazioni valori percentuali	ristrutt. dopo il 1981 valori percentuali	
Prima del 1919	16.866	3.394	2,80%	8,19%	
1919 - 1945	78.568	8.326	13,07%	20,09%	
1946 - 1960	157.167	3.394	26,14%	8,19%	
1961 - 1971	151.902	8.326	25,26%	20,09%	
1972 - 1981	196.856	17.995	32,74%	43,43%	
Totale	601.359	41.435	100,00%	100,00%	

Interventi per epoca di costruzione dell'immobile effettuati da proprietari IACP al 1991					
Anno	numero abitazioni non ristrutturate	numero abitazioni ristrutturate	Totale	valore percentuale abitazioni ristrutturate	
Prima del 1919	13.472	3.394	16.866	20,12%	
1919 - 1945	70.242	8.326	78.568	10,60%	
1946 - 1960	153.773	3.394	157.167	2,16%	
1961 - 1971	143.576	8.326	151.902	5,48%	
1972 - 1981	178.861	17.995	196.856	9,14%	
Totale	559.924	41.435	601.359	6,89%	

Elaborazione Ministero Il pp. - DICOTER su dati ISTAT

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.7a - Titolo di godimento dell'alloggio - valori assoluti

	non risponde	proprietà	locazione	altro titolo	totale
Torino	17	1916	1958	110	4001
Milano	134	3111	2109	202	5556
Venezia	3	760	270	20	1053
Genova	5	1542	815	44	2406
Bologna	15	935	537	32	1519
Firenze	4	752	501	41	1298
Roma	55	6342	1893	183	8473
Napoli	16	1639	1413	81	3149
Bari	4	625	240	20	889
Palermo	3	1432	459	28	1922
Catania	1	610	226	1	838
Totale	257	19664	10421	762	31104

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.7b - Titolo di godimento dell'alloggio - valori percentuali

	non risponde	proprietà	locazione	altro titolo	totale
Torino	0,4%	47,9%	48,9%	2,7%	100,0%
Milano	2,4%	56,0%	38,0%	3,6%	100,0%
Venezia	0,3%	72,2%	25,6%	1,9%	100,0%
Genova	0,2%	64,1%	33,9%	1,8%	100,0%
Bologna	1,0%	61,6%	35,4%	2,1%	100,0%
Firenze	0,3%	57,9%	38,6%	3,2%	100,0%
Roma	0,6%	74,8%	22,3%	2,2%	100,0%
Napoli	0,5%	52,0%	44,9%	2,6%	100,0%
Bari	0,4%	70,3%	27,0%	2,2%	100,0%
Palermo	0,2%	74,5%	23,9%	1,5%	100,0%
Catania	0,1%	72,8%	27,0%	0,1%	100,0%
Totale	0,8%	63,2%	33,5%	2,4%	100,0%

Elaborazione Ministero Il.pp. DICOTER / CED su dati Tesitalia

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.8a - Tipologia del contratto - valori assoluti

	proprietà / altro	e.canone	non e.can.	totale
Torino	2152	444	1405	4001
Milano	3538	566	1452	5556
Venezia	816	50	187	1053
Genova	1633	143	630	2406
Bologna	1039	95	385	1519
Firenze	825	106	367	1298
Roma	6702	483	1288	8473
Napoli	2011	342	796	3149
Bari	661	137	91	889
Palermo	1514	339	69	1922
Catania	616	208	14	838
Totale	21507	2913	6684	31104

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.8b - Tipologia del contratto - valori percentuali

	proprietà / altro	e.canone	non e.can.	totale
Torino	53,8%	11,1%	35,1%	100,0%
Milano	63,7%	10,2%	26,1%	100,0%
Venezia	77,5%	4,7%	17,8%	100,0%
Genova	67,9%	5,9%	26,2%	100,0%
Bologna	68,4%	6,3%	25,3%	100,0%
Firenze	63,6%	8,2%	28,3%	100,0%
Roma	79,1%	5,7%	15,2%	100,0%
Napoli	63,9%	10,9%	25,3%	100,0%
Bari	74,4%	15,4%	10,2%	100,0%
Palermo	78,8%	17,6%	3,6%	100,0%
Catania	73,5%	24,8%	1,7%	100,0%
Totale	69,1%	9,4%	21,5%	100,0%

Elaborazione Ministero Il.pp. DICOTER / CED su dati Tesitalia

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.9a (parte prima) - Soggetto proprietario dell'alloggio in locazione - valori assoluti

Soggetto	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
0 non risponde	67	12	54	18	12	1	46	9	15	0
1 persona fisica	823	334	526	354	80	26	414	103	198	66
2 impresa o società immobiliare	190	70	319	136	15	10	74	18	39	15
3 banca o assicurazione (inclusa INA)	83	7	145	19	3	0	4	7	26	2
4 altro (cooperativa indivisa, ecc.)	29	6	47	6	0	2	5	2	11	2
5 Provincia, Comune, Regione, Stato	84	7	132	9	47	7	30	4	39	0
6 ente previdenziale (INPS, INPDAl)	23	1	71	3	2	0	20	0	24	4
7 Istituto Autonomo Case Popolari (IACP)	67	0	137	17	22	2	20	0	11	3
8 altro	39	7	21	4	6	2	17	0	22	3
Totale	1405	444	1452	566	187	50	630	143	385	95

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.9b (parte prima) - Soggetto proprietario dell'alloggio in locazione - valori percentuali

Soggetto	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
0 non risponde	4,8%	2,7%	3,7%	3,2%	6,4%	2,0%	7,3%	6,3%	3,9%	0,0%
1 persona fisica	58,6%	75,2%	36,2%	62,5%	42,8%	52,0%	65,7%	72,0%	51,4%	69,5%
2 impresa o società immobiliare	13,5%	15,8%	22,0%	24,0%	8,0%	20,0%	11,7%	12,6%	10,1%	15,8%
3 banca o assicurazione (inclusa INA)	5,9%	1,6%	10,0%	3,4%	1,6%	0,0%	0,6%	4,9%	6,8%	2,1%
4 altro (cooperativa indivisa, ecc.)	2,1%	1,4%	3,2%	1,1%	0,0%	4,0%	0,8%	1,4%	2,9%	2,1%
5 Provincia, Comune, Regione, Stato	6,0%	1,6%	9,1%	1,6%	25,1%	14,0%	4,8%	2,8%	10,1%	0,0%
6 ente previdenziale (INPS, INPDAl)	1,6%	0,2%	4,9%	0,5%	1,1%	0,0%	3,2%	0,0%	6,2%	4,2%
7 Istituto Autonomo Case Popolari (IACP)	4,8%	0,0%	9,4%	3,0%	11,8%	4,0%	3,2%	0,0%	2,9%	3,2%
8 altro	2,8%	1,6%	1,4%	0,7%	3,2%	4,0%	2,7%	0,0%	5,7%	3,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Elaborazione Ministero Il.p.p. DICOTER / CED su dati TestItalia

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.10a - Dimensioni alloggio in metri quadri - valori assoluti
(esclusa la superficie di muri, terrazzi, balconi, cantine e autorimesse)

	Torino	Milano	Venezia	Genova	Bologna	Firenze	Roma	Napoli	Bari	Palermo	Catania
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.
Classi di dimensione											
alloggio											
0 non risponde	52	20	140	33	10	0	27	8	0	1	28
1 meno di 44 mq	125	55	89	55	8	5	21	14	6	4	49
2 da 45 a 59 mq	322	84	306	117	36	16	58	20	60	28	249
3 da 60 a 74 mq	362	119	327	123	59	13	74	14	103	23	499
4 da 75 a 94 mq	265	75	237	78	51	11	72	17	100	21	297
5 da 95 a 119 mq	160	50	175	55	16	4	85	22	54	16	118
6 oltre 120 mq	119	41	178	105	7	1	112	21	44	13	48
Totale	1405	444	1452	566	187	50	630	143	367	106	1288

Aree metropolitane al 1991

Tab. 10.10b - Dimensioni alloggio in metri quadri - valori percentuali
(esclusa la superficie di muri, terrazzi, balconi, cantine e autorimesse)

	Torino	Milano	Venezia	Genova	Bologna	Firenze	Roma	Napoli	Bari	Palermo	Catania									
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.								
Classi di dimensione																				
alloggio																				
0 non risponde	3,7%	4,5%	9,6%	5,8%	5,3%	0,0%	3,2%	0,0%	0,9%	0,0%	2,2%	4,3%	40,6%	28,9%	2,2%	6,6%	92,8%	87,9%	100%	90,9%
1 meno di 44 mq	8,9%	12,4%	6,1%	9,7%	4,3%	10,0%	4,6%	5,6%	1,6%	3,8%	3,8%	7,9%	2,1%	6,4%	2,2%	5,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2 da 45 a 59 mq	22,9%	18,9%	21,1%	20,7%	19,3%	32,0%	14,4%	15,4%	16,3%	26,4%	19,3%	22,8%	12,3%	16,1%	12,1%	16,8%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%
3 da 60 a 74 mq	25,8%	26,8%	22,5%	21,7%	31,6%	26,0%	20,0%	20,3%	28,1%	21,7%	38,7%	30,8%	18,8%	21,6%	27,5%	26,3%	2,9%	1,2%	0,0%	0,0%
4 da 75 a 94 mq	18,9%	16,9%	16,3%	13,8%	27,3%	22,0%	26,5%	28,7%	18,7%	17,9%	23,1%	24,8%	12,8%	13,2%	26,4%	27,0%	2,9%	4,7%	0,0%	4,3%
5 da 95 a 119 mq	11,4%	11,3%	12,1%	9,7%	8,6%	8,0%	13,5%	15,4%	13,7%	14,7%	15,1%	9,2%	5,8%	8,0%	29,7%	14,6%	1,4%	5,0%	0,0%	4,8%
6 oltre 120 mq	8,5%	9,2%	12,3%	18,6%	3,7%	2,0%	17,8%	14,7%	12,0%	12,3%	3,7%	3,5%	5,3%	4,1%	0,0%	3,6%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Elaborazione Ministero Il pp DICOTER / CED su dati Testitalia

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.11a - Dimensioni alloggio in stanze - valori assoluti (esclusa la cucina non abitabile, bagno, corridoio e ingresso)

Classi di dimensione alloggio	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna		Firenze		Roma		Napoli		Bari		Palermo		Catania	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
0 non risponde	1	3	36	1	0	0	0	6	1	0	0	0	1	2	3	0	1	0	5	35	0	18
1 una stanza	105	63	66	54	2	2	26	6	18	10	6	5	50	46	36	38	2	9	0	0	0	0
2 due stanze	377	91	424	144	40	12	105	26	88	32	66	30	400	163	251	103	11	33	6	27	0	13
3 tre stanze	441	143	391	145	62	20	143	32	122	122	106	21	617	201	272	119	28	43	31	68	12	24
4 quattro stanze	298	76	274	93	59	11	157	38	92	22	99	25	165	52	140	44	24	28	20	153	2	136
5 cinque stanze	107	36	139	64	18	4	84	22	43	10	50	14	36	8	62	24	22	20	5	49	0	13
6 sei stanze o più	76	32	122	65	6	1	109	18	22	1	40	11	19	11	32	14	3	4	2	7	0	4
Totale	1405	444	1452	566	187	50	630	143	385	95	367	106	1288	483	796	342	91	137	69	339	14	208

Aree metropolitane al 1991

Tab.10.11 - Dimensioni alloggio in stanze - valori percentuali (esclusa la cucina non abitabile, bagno, corridoio e ingresso)

Classi di dimensione alloggio	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna		Firenze		Roma		Napoli		Bari		Palermo		Catania	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
0 non risponde	0,1%	0,7%	2,5%	0,2%	0,0%	0,0%	1,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	0,4%	0,0%	1,1%	0,0%	7,2%	10,3%	0,0%	8,7%
1 una stanza	7,5%	14,2%	4,5%	9,5%	1,1%	4,0%	4,1%	4,2%	4,7%	10,5%	1,6%	4,7%	3,9%	9,5%	4,5%	11,1%	2,2%	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2 due stanze	26,8%	20,5%	29,2%	25,4%	21,4%	24,0%	16,7%	18,2%	22,9%	33,7%	18,0%	28,3%	31,1%	33,7%	31,5%	30,1%	12,1%	24,1%	8,7%	8,0%	0,0%	6,3%
3 tre stanze	31,4%	32,2%	26,9%	25,6%	33,2%	40,0%	22,7%	22,4%	31,7%	21,1%	28,9%	19,8%	47,9%	41,6%	34,2%	34,8%	30,8%	31,4%	44,9%	20,1%	85,7%	11,5%
4 quattro stanze	21,2%	17,1%	18,9%	16,4%	31,6%	22,0%	24,9%	26,6%	23,9%	23,2%	27,0%	23,6%	12,8%	10,8%	17,6%	12,9%	26,4%	20,4%	29,0%	45,1%	14,3%	65,4%
5 cinque stanze	7,6%	8,1%	9,6%	11,3%	9,6%	8,0%	13,3%	15,4%	11,2%	10,5%	13,6%	13,2%	2,8%	1,7%	7,8%	7,0%	24,2%	14,6%	7,2%	14,5%	0,0%	6,3%
6 sei stanze o più	5,4%	7,2%	8,4%	11,5%	3,2%	2,0%	17,3%	12,6%	5,7%	1,1%	10,9%	10,4%	1,5%	2,3%	4,0%	4,1%	3,3%	2,9%	2,1%	0,0%	0,0%	1,9%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Elaborazione Ministero Il.p.p. DICOTER / CED su dati Teatalla

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Aree metropolitane al 1991

Tab. 10.12a - Area di localizzazione dell'alloggio - valori assoluti

	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna		Firenze		Roma		Napoli		Bari		Palermo		Catania	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
Area di localizzazione																						
0 non risponde	12	12	17	9	0	2	10	0	5	0	0	0	9	3	16	4	0	0	1	3	0	0
1 centro storico	897	295	740	297	50	12	349	88	289	75	155	60	55	28	295	114	1	5	1	33	13	21
2 zona semicentrale	256	90	403	189	50	9	143	38	63	11	128	31	212	75	323	152	12	32	1	31	0	4
3 zona periferica	239	45	292	71	75	21	115	14	28	9	80	15	930	330	161	69	76	98	66	272	1	183
4 zona agricola	1	2	0	0	12	6	13	3	0	0	4	0	82	47	1	3	2	2	0	0	0	0
Totale	1405	444	1452	566	187	50	630	143	385	95	367	106	1288	483	796	342	91	137	69	339	14	208

Aree metropolitane al 1991

Tab. 10.12b - Area di localizzazione dell'alloggio - valori percentuali

	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna		Firenze		Roma		Napoli		Bari		Palermo		Catania	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
Area di localizzazione																						
0 non risponde	0,9%	2,7%	1,2%	1,6%	0,0%	4,0%	1,6%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,6%	2,0%	1,2%	0,0%	0,0%	1,4%	0,9%	0,0%	0,0%
1 centro storico	63,8%	66,4%	51,0%	52,5%	26,7%	24,0%	55,4%	61,5%	75,1%	78,9%	42,2%	56,6%	4,3%	5,8%	37,1%	33,3%	1,1%	3,6%	1,4%	9,7%	92,9%	10,1%
2 zona semicentrale	18,2%	20,3%	27,8%	33,4%	26,7%	18,0%	22,7%	26,6%	16,4%	11,6%	34,9%	29,2%	16,5%	15,5%	40,6%	44,4%	13,2%	23,4%	1,4%	9,1%	0,0%	1,9%
3 zona periferica	17,0%	10,1%	20,1%	12,5%	40,1%	42,0%	18,3%	9,8%	7,3%	9,5%	21,8%	14,2%	72,2%	68,3%	20,2%	20,2%	83,5%	71,5%	95,7%	80,2%	7,1%	88,0%
4 zona agricola	0,1%	0,5%	0,0%	0,0%	6,4%	12,0%	2,1%	2,1%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	6,4%	9,7%	0,1%	0,9%	2,2%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Elaborazione Ministero Il pp. DICOTER / CED su dati Tesitalia

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Tab. 10.13a - Canone di locazione - valori assoluti
(escluse spese condominiali e accessorie)

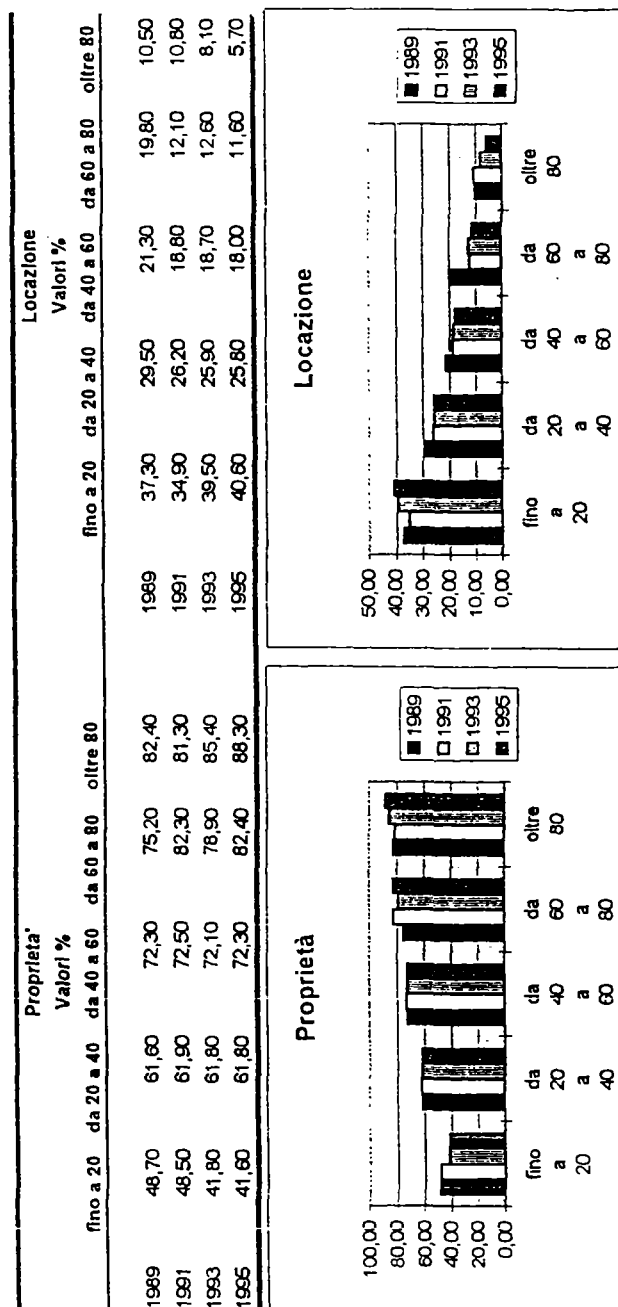
	Torino	Milano	Venezia	Genova	Bologna	Firenze	Roma	Napoli	Barl	Palermo	Catania											
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.										
Classi di canone																						
non risponde.	73	39	151	77	6	0	50	6	94	23	31	8	26	6	130	29	0	3	0	1	0	1
fino a 100.000	162	27	60	2	56	9	47	3	22	1	12	0	147	29	48	24	17	19	0	135	0	74
da 101.000 a 200.000	386	41	167	27	80	12	166	15	36	6	49	5	343	59	129	54	43	36	1	21	12	11
da 201.000 a 300.000	374	71	294	26	30	19	179	22	107	10	69	5	353	80	152	47	15	30	10	45	0	54
da 301.000 a 400.000	197	96	221	28	8	4	102	37	60	13	72	8	206	88	138	44	14	32	31	60	1	44
da 401.000 a 500.000	114	89	211	60	4	2	51	29	32	6	61	17	141	84	115	57	2	11	14	62	1	19
da 501.000 a 600.000	67	21	129	51	3	1	12	8	9	9	38	11	31	53	51	22	0	1	10	11	0	4
da 601.000 a 700.000	11	22	67	48	0	0	16	5	4	8	12	9	16	30	16	12	0	5	3	4	0	0
da 701.000 a 800.000	8	19	41	37	0	0	4	6	11	6	11	5	16	24	6	13	0	0	0	0	0	1
da 801.000 a 900.000	10	4	26	44	0	1	3	5	1	1	3	9	2	6	1	14	0	0	0	0	0	0
da 901.000 a 1.000.000	0	10	31	30	0	0	0	3	6	6	3	10	2	12	5	10	0	0	0	0	0	0
da 1.001.000 a 1.200.000	1	1	31	54	0	2	0	2	2	0	3	12	1	7	2	6	0	0	0	0	0	0
da 1.201.000 a 1.400.000	2	4	14	19	0	0	0	0	2	0	2	1	3	0	1	3	0	0	0	0	0	0
da 1.401.000 a 1.600.000	0	0	2	17	0	0	0	0	0	1	2	3	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0
da 1.601.000 a 2.000.000	0	0	2	19	0	0	0	0	1	1	0	1	2	1	0	3	0	0	0	0	0	0
da 2.001.000 e oltre	0	0	5	27	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	6	0	0	0	0	0	0
Totale	1405	444	1452	566	187	50	630	143	385	95	367	106	1288	483	796	342	91	137	69	339	14	208

Aree metropolitane al 1991

Tab. 10.13b - Canone di locazione - valori percentuali
(escluse spese condominiali e accessorie)

	Torino		Milano		Venezia		Genova		Bologna		Firenze		Roma		Napoli		Bari		Palermo		Catania	
	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.	E.C.	N.E.C.
Classi di canone																						
non risponde	5%	8,8%	10,4%	13,6%	3,2%	0,0%	7,9%	4,2%	24,4%	24,2%	8,4%	7,5%	2,0%	1,2%	16,3%	8,5%	0,0%	2,2%	0,0%	0,3%	0,0%	0,5%
fino a 100 000	11,5%	6,1%	4,1%	0,4%	29,9%	18,0%	7,5%	2,1%	5,7%	1,1%	3,3%	0,0%	11,4%	6,0%	6,0%	7,0%	18,7%	13,9%	0,0%	39,8%	0,0%	35,6%
da 101 000 a 200 000	27,5%	9,2%	11,5%	4,8%	42,8%	24,0%	26,3%	10,5%	9,4%	6,3%	13,4%	4,7%	26,6%	12,2%	16,2%	15,8%	47,3%	26,3%	1,4%	6,2%	85,7%	5,3%
da 201 000 a 300 000	26,6%	16,0%	20,2%	4,6%	16,0%	38,0%	28,4%	15,4%	27,8%	10,5%	18,8%	4,7%	27,4%	16,6%	19,1%	13,7%	16,5%	21,9%	14,5%	13,3%	0,0%	26,0%
da 301 000 a 400 000	14,0%	21,6%	15,2%	4,9%	4,3%	8,0%	16,2%	25,9%	15,6%	13,7%	19,6%	7,5%	16,0%	18,2%	17,3%	12,9%	15,4%	23,4%	44,9%	17,7%	7,1%	21,2%
da 401 000 a 500 000	8,1%	20,0%	14,5%	10,6%	2,1%	4,0%	8,1%	20,3%	8,3%	6,3%	16,6%	16,0%	10,9%	17,4%	14,4%	16,7%	2,2%	8,0%	20,3%	18,3%	7,1%	9,1%
da 501 000 a 600 000	4,8%	4,7%	8,9%	9,0%	1,6%	2,0%	1,9%	5,6%	2,3%	2,3%	9,5%	10,4%	2,4%	11,0%	6,4%	6,4%	0,0%	0,7%	14,5%	3,2%	0,0%	1,9%
da 601 000 a 700 000	0,8%	5,0%	4,6%	8,5%	0,0%	0,0%	2,5%	3,5%	1,0%	8,4%	3,3%	8,5%	1,2%	6,2%	2,0%	3,5%	0,0%	3,6%	4,3%	1,2%	0,0%	0,0%
da 701 000 a 800 000	0,6%	4,3%	2,8%	6,5%	0,0%	0,0%	0,6%	4,2%	2,9%	6,3%	3,0%	4,7%	1,2%	5,0%	0,8%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
da 801 000 a 900 000	0,7%	0,9%	1,8%	7,8%	0,0%	2,0%	0,5%	3,5%	0,3%	1,1%	0,8%	8,5%	0,2%	1,2%	0,1%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 901 000 a 1 000 000	0,0%	2,3%	2,1%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	1,6%	6,3%	0,8%	9,4%	0,2%	2,5%	0,6%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 1 001 000 a 1 200 000	0,1%	0,2%	2,1%	9,5%	0,0%	4,0%	0,0%	1,4%	0,5%	0,0%	0,8%	11,3%	0,1%	1,4%	0,3%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 1 201 000 a 1 400 000	0,1%	0,9%	1,0%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	2,1%	0,3%	2,8%	0,0%	0,2%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 1 401 000 a 1 600 000	0,0%	0,0%	0,1%	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,8%	0,2%	0,4%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 1 601 000 a 2 000 000	0,0%	0,0%	0,1%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
da 2 001 000 e oltre	0,0%	0,0%	0,3%	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

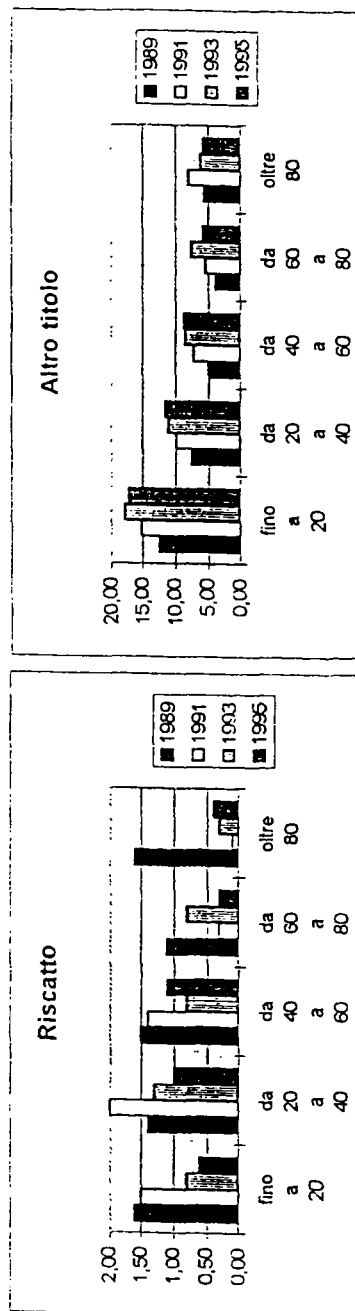
Tab.10.14a Evoluzione titolo di godimento - classi di reddito



Elaborazione Ministero ll.pp. - DICOTER su dati Banca d'Italia

Tab.10.14b Evoluzione titolo di godimento - classi di reddito

	Riscatto					Altro titolo				
	Valori %					Valori %				
	fino a 20	da 20 a 40	da 40 a 60	da 60 a 80	oltre 80	fino a 20	da 20 a 40	da 40 a 60	da 60 a 80	oltre 80
1989	1,60	1,40	1,50	1,10	1,60	1989	12,40	7,50	4,90	3,90
1991	1,50	2,00	1,40	0,30	0,10	1991	15,20	9,80	7,20	5,30
1993	0,80	1,30	0,80	0,80	0,30	1993	17,80	11,00	8,40	7,60
1995	0,60	1,00	1,10	0,30	0,40	1995	17,20	11,40	8,60	5,70



Elaborazione Ministero Il pp. - DICOTER su dati Banca d'Italia

Tab.10.15 - Evoluzione del titolo di godimento per area geografica
valori percentuali

	Nord			
	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro Totale
1987	59,20	32,80	1,00	7,00 100,00
1989	58,70	32,40	1,20	7,70 100,00
1991	62,20	27,90	1,00	8,90 100,00
1993	60,60	27,10	0,60	11,70 100,00
1995	64,20	24,60	0,70	10,50 100,00

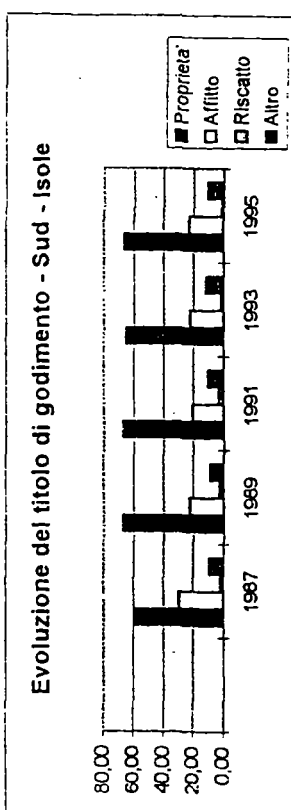
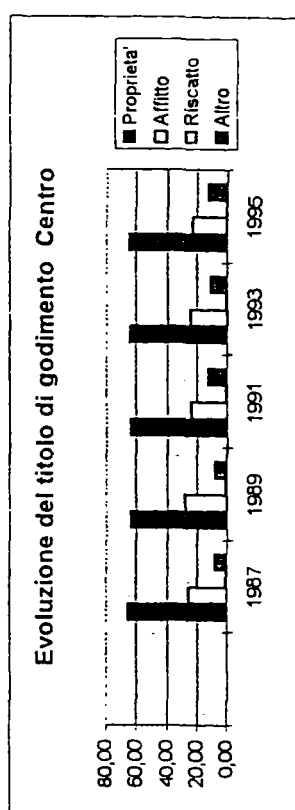
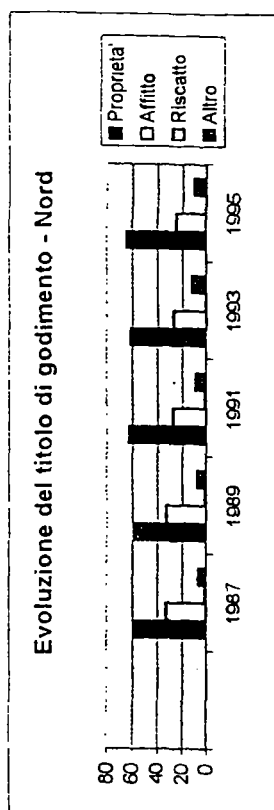
Centro

	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro Totale
1987	65,80	25,40	0,90	7,90 100,00
1989	63,60	27,90	1,00	7,50 100,00
1991	63,60	23,40	0,80	12,20 100,00
1993	64,10	24,40	0,80	10,70 100,00
1995	64,30	22,40	0,50	12,80 100,00

Sud - Isole

	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro Totale
1987	59,70	29,10	1,60	9,60 100,00
1989	66,60	22,40	2,20	8,80 100,00
1991	66,60	20,50	2,70	10,20 100,00
1993	64,60	22,40	1,60	11,40 100,00
1995	65,80	22,70	1,10	10,40 100,00

Elaborazione Ministero Il.p.p. DICOTER su dati Banca d'Italia



Tab.10.16 - Evoluzione del titolo di godimento per area geografica
variazione annuale - valori percentuali

	Nord			
	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro
1989/1987	-0,50	-0,40	0,20	0,70
1991/1989	3,50	-4,50	-0,20	1,20
1993/1991	-1,60	-0,80	-0,40	2,80
1995/1993	0,10	0,20	-0,10	-0,20

Centro

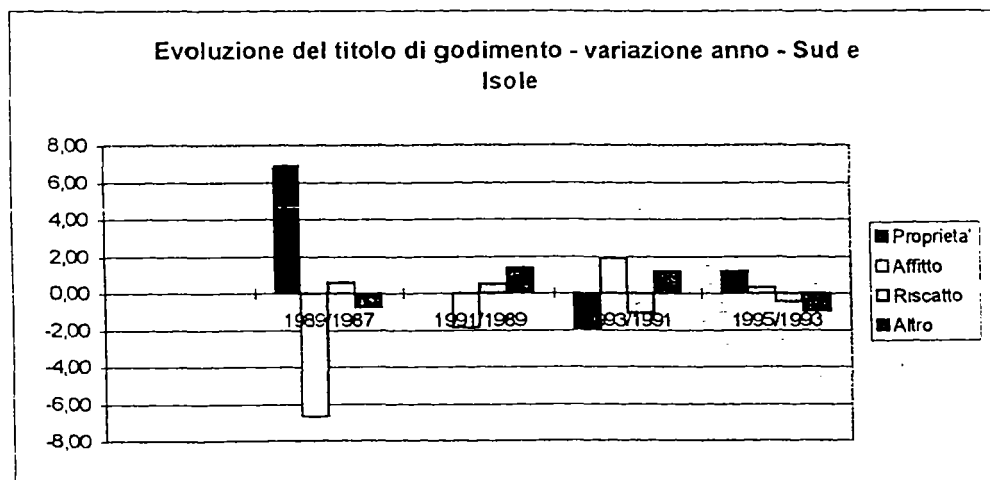
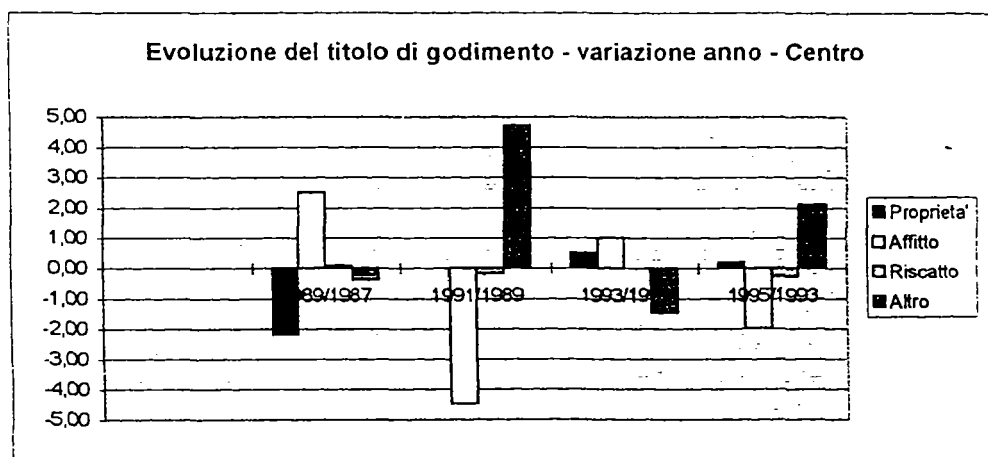
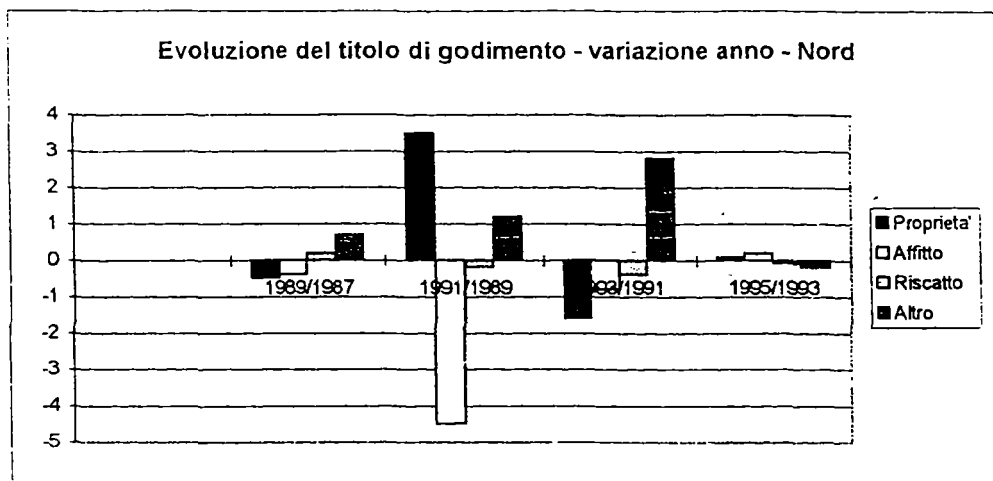
	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro
1989/1987	-2,20	2,50	0,10	-0,40
1991/1989	0,00	-4,50	-0,20	4,70
1993/1991	0,50	1,00	0,00	-1,50
1995/1993	0,20	-2,00	-0,30	2,10

Sud - Isole

	Proprieta'	Affitto	Riscatto	Altro
1989/1987	6,90	-6,70	0,60	-0,80
1991/1989	0,00	-1,90	0,50	1,40
1993/1991	-2,00	1,90	-1,10	1,20
1995/1993	1,20	0,30	-0,50	-1,00

Elaborazione Ministero Il pp. DICOTER su dati Banca d'Italia

Grafico - Evoluzione del titolo di godimento per area geografica
variazione annuale - valori percentuali



**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1993**
(migliaia di unità)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	2969	1126	253	194	155	4696
Da 20 a 40 milioni	5342	1272	286	115	101	7116
Da 40 a 60 milioni	3364	487	159	55	47	4112
Da 60 a 80 milioni	1581	156	17	23	15	1792
Oltre 80 milioni	1372	71	21	12	8	1484
Totale	14628	3112	735	398	327	19200

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1993

**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1993**
(valori percentuali)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	20,3	36,2	34,4	48,6	47,4	24,5
Da 20 a 40 milioni	36,5	40,9	38,9	28,9	30,9	37,1
Da 40 a 60 milioni	23,0	15,6	21,6	13,8	14,5	21,4
Da 60 a 80 milioni	10,8	5,0	2,3	5,8	4,7	9,3
Oltre 80 milioni	9,4	2,3	2,8	2,9	2,5	7,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1993

**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1993**
(valori percentuali)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	63,2	24,0	5,4	4,1	3,3	100,0
Da 20 a 40 milioni	75,1	17,9	4,0	1,6	1,4	100,0
Da 40 a 60 milioni	81,8	11,8	3,9	1,3	1,2	100,0
Da 60 a 80 milioni	88,2	8,7	0,9	1,3	0,9	100,0
Oltre 80 milioni	92,4	4,8	1,4	0,8	0,5	100,0
Totale	76,2	16,2	3,8	2,1	1,7	100,0

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1993

**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1995**
(migliaia di unità)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	2459	804	101	568	116	4048
Da 20 a 40 milioni	5386	1071	209	437	121	7223
Da 40 a 60 milioni	3601	397	119	209	42	4369
Da 60 a 80 milioni	1944	129	51	62	2	2188
Oltre 80 milioni	1671	42	31	29	0	1772
Totale	15061	2443	509	1305	282	19600

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1995

**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1995**
(valori percentuali)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	16,3	32,9	19,8	43,5	41,3	20,7
Da 20 a 40 milioni	35,8	43,9	40,9	33,5	42,8	36,9
Da 40 a 60 milioni	23,9	16,3	23,4	16,0	15,1	22,3
Da 60 a 80 milioni	12,9	5,3	9,9	4,7	0,9	11,2
Oltre 80 milioni	11,1	1,7	6,0	2,2	-	9,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1995

**Famiglie per classe di reddito familiare
e titolo di occupazione dell'abitazione, 1995**
(valori percentuali)

Classi di reddito familiare annuo netto	In proprietà, riscatto o altro titolo	In affitto				
		Equo canone	Patti in deroga	Titolo informale	Altre forme	Totale
Fino a 20 milioni	60,7	19,9	2,5	14,0	2,9	100,0
Da 20 a 40 milioni	74,6	14,8	2,9	6,0	1,7	100,0
Da 40 a 60 milioni	82,4	9,1	2,7	4,8	1,0	100,0
Da 60 a 80 milioni	88,9	5,9	2,3	2,8	0,1	100,0
Oltre 80 milioni	94,3	2,3	1,7	1,7	-	100,0
Totale	76,8	12,5	2,6	6,7	1,4	100,0

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 1995

Cap. 11 Aspetti generali e quadro delle politiche abitative in alcuni paesi europei

11.1 Generalità.

11.2 Le politiche dell'abitazione sociale in Europa.

11.1 Generalità.

Rispetto alla percentuale europea media di alloggi in locazione, pari al 41% del patrimonio alloggiativo occupato, l'Italia si pone a circa la metà di tale valore, insieme con la Grecia, la Spagna e l'Irlanda (tabella n.11.1). Possiamo distinguere i paesi CEE in tre grandi fasce di valori percentuali del patrimonio alloggiativo in locazione sull'intero patrimonio occupato:

- Germania est, Germania ovest e Olanda, con una quota percentuale superiore al 50%;
- Danimarca, Portogallo, Belgio, Francia, Lussemburgo e Gran Bretagna, con una quota percentuale compresa tra il 35% e il 50%;
- Italia, Grecia, Spagna, Irlanda, con una quota percentuale compresa tra il 20% e il 25%.

All'interno del mercato della locazione è di particolare interesse il confronto della quota sociale sull'offerta, mediamente pari, in Europa, al 18% dell'intero patrimonio in locazione (tabella n. 11.2).

Possiamo distinguere, anche in questo caso, tre fasce:

- la prima, di forte solidarietà sociale e con un mercato della locazione assistito, che comprende la Germania dell'est, l'Olanda, la Gran Bretagna e la Danimarca (valori di locazione sociale superiori al 20% dell'intero mercato). Nella Germania dell'est, la percentuale è fortemente condizionata dall'assenza, quasi totale, di un mercato privato;
- la seconda, che comprende paesi di livello intermedio, come la Germania dell'ovest, la Francia e l'Irlanda (valori di locazione sociale compresi tra il 10% e il 20% dell'intero mercato);

- la terza, composta da paesi a più bassa percentuale di locazione sociale, concernente l'Italia, il Portogallo, la Spagna e la Grecia (valori di locazione sociale inferiori al 10% dell'intero mercato).

Circa il fenomeno delle abitazioni non occupate, rispetto alla media europea del 10 per cento, l'Italia si colloca, insieme al Portogallo e alla Francia, su di un valore circa doppio. Si tratta di un fenomeno che potrebbe avere origine, almeno nei paesi del Mediterraneo, nella forte presenza delle case destinate a soddisfare esigenze non primarie e, quanto meno in Italia, nella sottrazione al mercato della locazione di abitazioni per le quali è prevista una destinazione ad uso proprio sufficientemente vicina nel tempo da giustificare il "congelamento" del reddito ritraibile. I dati sono ancora più interessanti se le percentuali del "non occupato" sono messe a confronto con le percentuali della locazione in generale e della locazione sociale. La tabella n. 11.3 mostra il rapporto tra il PNL per abitante (in parametro monetario confrontabile), la percentuale di alloggi in locazione sociale e quella relativa alla locazione totale. Come appare evidente, al maggiore PNL pro - capite non corrisponde necessariamente una maggiore quota di proprietà di abitazioni "a disposizione" del proprietario. Viceversa, la percentuale della locazione sociale è molto differenziata mostrando, rispetto alla ricchezza di ogni singolo paese europeo, la capacità dell'intervento nel campo della solidarietà sociale.

Confrontando la spesa per l'abitazione tra i paesi europei (in media pari al 16,8%), appare una incidenza sui consumi maggiore di quella italiana (13,5%), con l'eccezione della Spagna (12,9%) dell'Irlanda (11,3%) e del Portogallo (6,0%).

Un confronto (tabella n. 11.4) della quota di abitazioni in locazione, in percentuale sulle abitazioni primarie, mostra invece un fenomeno di riduzione progressiva e generalizzata delle abitazioni in locazione per molti paesi europei dal 1961 al 1991, con esclusione della Danimarca e dei Paesi bassi. La riduzione è particolarmente importante in paesi come l'Italia, la Spagna e l'Irlanda.

Per consentire la valutazione delle differenze tra il regime delle locazioni in Italia e in alcuni degli altri paesi europei si riportano, di seguito, alcune schede di sintesi con particolare riguardo alla durata del contratto e al meccanismo di determinazione del canone.

Gran Bretagna. La determinazione del canone è parzialmente controllata: esso viene, al momento della stipulazione del contratto, stabilito liberamente tra le parti o, in caso di disaccordo, interviene un pubblico ufficiale (rent officer) il quale stabilisce, in relazione alle caratteristiche dell'alloggio, un canone massimo, considerato equo per i contraenti (fair rent). Il pubblico ufficiale può stabilire un aumento biennale o intervenire, su richiesta del locatore o del conduttore, per modificare le condizioni del contratto di locazione.

La durata del contratto è stabilita per un lungo periodo, contrattato tra le parti; se il proprietario non è residente, vi sono maggiori garanzie di durata della locazione, con la limitazione dei casi che giustificano il suo recesso dal contratto. Nel 1989, per favorire la mobilità del mercato della locazione sono state introdotte forme di locazione a breve termine, dette *shorthold tenancies*.

In Gran Bretagna sono attive le "associazioni per l'alloggio" che applicano il criterio del *fair rent*. Gli appartamenti occupati dagli inquilini aderenti, qualora tali associazioni siano registrate presso l'*Housing Corporation* (organo governativo), sono inseriti nel settore pubblico, con l'applicazione delle relative norme. Per le associazioni non registrate si fa invece riferimento alle norme del settore privato.

Paesi Bassi. Il valore del canone è stabilito liberamente tra le parti, tenendo conto però di un tetto massimo, fissato per legge. A livello nazionale, annualmente, è anche fissata per legge la percentuale massima di incremento del canone.

La durata del contratto è, quasi con le stesse garanzie per l'inquilino, limitata o illimitata. Il giudice stabilisce i motivi per i quali il proprietario può chiedere la risoluzione del contratto, con la previsione di una proroga obbligatoria di tre mesi, fatto salvo il caso dell'occupazione dell'alloggio come seconda casa o per motivi legati all'attività lavorativa del conduttore. Il preavviso per la risoluzione del contratto è di un mese. Esiste infine l'obbligo della conservazione del contratto di locazione in corso al subentro di un diverso proprietario e lo stesso contratto, in caso di decesso dell'inquilino, può essere trasferito ai congiunti o ai conviventi.

Belgio. Il canone è stabilito liberamente tra le parti, ma ne è controllato l'aumento, che deve restare entro un massimo legale esigibile, calcolato sul valore fissato per l'anno precedente incrementato di una percentuale stabilita per legge annualmente.

I contratti possono avere durata limitata o illimitata. Per i contratti a durata indeterminata le modalità e i tempi di risoluzione vengono concordati tra le parti o determinati dall'uso dell'immobile. Nel caso del contratto a tempo determinato lo stesso è risolto di diritto alla scadenza, in genere fissata tra 4 e 9 anni per gli alloggi non ammobiliati. Per gli alloggi dotati di mobilio, il contratto può avere una durata minima di sei mesi e massima di tre anni. Ogni contratto è prorogato per legge fino alla fine dell'anno in corso, sia nel caso di contratti risolti alla scadenza, sia nel caso in cui sia il proprietario a richiedere la risoluzione del contratto.

Il proprietario può richiedere anticipatamente la risoluzione del contratto solo in tre casi: per grave inadempimento del conduttore, per usare l'alloggio per sé o per la propria famiglia oppure quando il costo della ristrutturazione dell'alloggio superi il triplo del canone di locazione annuale.

Repubblica federale tedesca. Nella RFT esistono due settori relativi alla locazione: uno privato e l'altro assistito.

Per il settore privato il canone è stabilito liberamente, ma ne è limitato l'aumento in base ad un sistema di comparazione (Osservatorio degli affitti). Inoltre l'aumento del canone può essere effettuato non prima del trascorrere di un anno e, nel corso di un triennio, non può superare il trenta per cento del canone iniziale. L'inquilino ha due mesi di tempo per accettare l'aumento del canone altrimenti, previo ricorso in tribunale, il contratto è sciolto.

Nel settore assistito il canone è invece determinato in base alla redditività del costo di investimento e delle spese di gestione (Kostenmiete) e un aumento è giustificato soltanto in ragione di maggiori oneri da parte del proprietario.

Se la durata del contratto è illimitata essa può essere interrotta per gravi motivi come, ad esempio, l'inadempimento da parte dell'inquilino o la necessità del proprietario di utilizzare l'alloggio per sé o

per i propri congiunti. Avverso la risoluzione del contratto l'inquilino che si trovi in stato di necessità può chiedere il mantenimento della locazione.

I contratti a durata limitata sono invece soggetti alle seguenti regole:

- l'inquilino può richiedere il passaggio a contratto a tempo illimitato;
- per i contratti di durata inferiore a cinque anni l'inquilino è meno tutelato se il proprietario richiede l'alloggio per sé;
- gli inquilini di alloggi plurifamiliari (se il proprietario ne abita una parte), di residenze speciali per giovani e per studenti, di alloggi ammobiliati e di residenze ad uso transitorio, sono meno tutelati.

Il preavviso per la risoluzione del contratto non può essere inferiore a tre mesi, sia per l'inquilino sia per il proprietario, ed è incrementato in relazione alla durata del contratto (rispettivamente di sette o dodici mesi per alloggi occupati da sei a dieci anni).

E' consentita la trasmissione del contratto ai familiari superstiti in caso di decesso del conduttore, ma in tal caso la locazione può essere interrotta in tempi brevi. In caso di trasferimento dell'immobile è obbligatorio il mantenimento del contratto di locazione in corso.

Per quanto non viene previsto nella legislazione specifica sulla locazione, sono applicabili le norme del codice civile per i contratti di durata.

Spagna. Il valore del canone nel mercato privato della locazione è libero. Sono invece determinati per legge i canoni relativi agli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, denominati VPO (alloggi con protezione ufficiale).

Per gli alloggi privati gli aumenti del canone variano in funzione della data di inizio della locazione:

- per i contratti anteriori al 1° luglio 1964 il canone è controllato, con incrementi inferiori al costo della vita;
- per i contratti stipulati tra il 1° luglio 1964 e il 1985, l'aumento è determinato dai parametri stabiliti dalle parti;
- per i contratti stipulati dopo il 9 maggio 1985, si applica la legge sulla locazione urbana che detta i parametri di revisione.

La durata dei contratti stipulati anteriormente al 1985 è illimitata, con il rinnovo tacito obbligatorio.

La legge sulla locazione urbana abroga invece il rinnovo obbligatorio e consente all'inquilino, con il solo rispetto del preavviso, di annullare il contratto.

La risoluzione del contratto per volontà del proprietario, per la quale è necessario ottenere apposita sentenza del tribunale, può avvenire per le seguenti cause:

- grave mancanza dell'inquilino;
- uso limitato (meno di sei mesi in un anno) da parte dell'inquilino dell'alloggio;
- necessità dell'alloggio per uso proprio;
- ristrutturazione non autorizzata e uso diverso dell'alloggio.

In ogni caso riottenere la disponibilità dell'abitazione è difficile per il proprietario, a causa di procedure lente e complesse.

11.2 Le politiche dell'abitazione sociale in Europa.

Il CNEL ha avviato una serie di ricerche sul sistema abitativo nei paesi dell'Unione Europea nelle quali viene registrata una serie di elementi di comparazione, sia per quanto riguarda il comparto delle abitazioni in locazione, in termini di dotazione e di parametri economici dei diversi paesi, sia per quanto attiene alla politica dell'abitazione sociale (*Social Housing*). Nel rimandare al testo definitivo del rapporto di ricerca (CNEL, "Social Housing" e mercato nei paesi dell'Unione Europea, RST, 1997) appare opportuno sintetizzare alcune osservazioni conclusive contenute nel documento provvisorio (20 maggio 1997):

- le diverse politiche del *Social Housing* nei paesi europei mostrano scenari sostanzialmente diversi per quanto attiene alla *definizione degli aventi diritto* e ai *criteri adottati per l'assegnazione degli alloggi*. Questi ultimi sono basati, in ogni caso, su *dati generali* (reddito, stato sociale, residenza, nazionalità, etc.) sul *grado di priorità* (criteri oggettivi di misurazione della priorità) e sulla *struttura ed i caratteri delle famiglie e l'idoneità delle abitazioni* (stato di necessità, composizione del nucleo familiare, etc.);
- esistono diverse accezioni del *Social Housing*, cui si può collegare un criterio di pubblica utilità (*funzione generale di regolazione o di riequilibrio del mercato abitativo*, praticata nel Nord - Europa) oppure un criterio di intervento sociale (*abitazioni sociali riservate alle categorie di famiglie più disagiate*, come in Spagna e Portogallo) oppure, ancora, criteri misti (*soddisfacimento del bisogno di lavoratori salariati e di famiglie socialmente deboli*, come in Germania, Francia, Belgio e Italia);
- si diversificano anche le strutture e i sistemi di gestione del patrimonio sociale in locazione che, in genere, sono definiti da attori di livello nazionale e regionale, salvo il caso dell'Olanda, che si contraddistingue per un sistema di gestione delle politiche sociali della locazione a livello locale, senza controlli diretti a livello nazionale;

- esiste un problema di *integrazione sociale*, in termini di assistenza ai livelli piu' bassi di reddito e di garanzia per i locatori della solvibilita' delle famiglie per il pagamento del canone.

Secondo il rapporto CNEL citato, le dinamiche piu' recenti del *Social Housing* sono rivolte verso una *maggiore selettivita' dei criteri di allocazione delle abitazioni* e verso un *rafforzamento degli obbiettivi degli organismi competenti*. Nel contempo, si sta affermando la *crescita del ruolo delle autorità locali*, nell'ottica che la risoluzione dei problemi alloggiativi sociali possa avvenire attraverso il progressivo decentramento delle decisioni.

Tab. 11.1 Abitazioni in locazione e abitazioni non occupate

	anno	abitazioni				
		totale (x 1.000)	occupate	proprietà	affitto	non occ.
Germania est	1990	7.017	99,80%	24,90%	74,90%	0,20%
Germania ovest	1990	26.839	99,10%	39,60%	59,50%	0,90%
Olanda	1990	5.892	98,50%	43,30%	55,20%	1,50%
Danimarca	1989	2.354	98,00%	55,60%	42,40%	2,00%
Portogallo	1981	3.436	77,20%	46,40%	30,80%	22,80%
Belgio	1981	3.811	94,40%	58,40%	36,00%	5,60%
Francia	1988	25.442	81,40%	51,40%	30,00%	18,60%
Lussemburgo	1990	135	94,00%	61,00%	33,00%	6,00%
U.K.	1988	23.004	97,80%	63,50%	34,30%	2,20%
Grecia	1981	4.068	98,80%	72,60%	26,20%	1,20%
Italia	1991	25.029	78,90%	58,90%	20,00%	21,10%
Irlanda	1981	909	97,80%	75,90%	21,90%	2,20%
Spagna	1991	17.154	67,50%	55,20%	12,30%	32,50%
Europa		145.090	81,40%	52,30%	36,70%	11,00%

Elaborazione RST su fonte CECODHAS e ISTAT, 1991

Tab.11.2 Abitazioni in locazione sociale sul totale del patrimonio in locazione

	abitazioni		
	sociale	totale	non occ.
Germania est	65,00%	75,00%	0,20%
Germania ovest	20,00%	60,00%	0,90%
Olanda	44,00%	56,00%	0,15%
Danimarca	21,20%	43,30%	2,00%
Portogallo	4,40%	39,90%	22,80%
Belgio	n.d.	n.d.	n.d.
Francia	17,10%	36,80%	18,60%
Lussemburgo	n.d.	n.d.	n.d.
U.K.	24,90%	35,10%	2,00%
Grecia	n.d.	n.d.	n.d.
Italia	5,80%	25,30%	21,10%
Irlanda	12,40%	22,40%	2,20%
Spagna	1,60%	18,20%	32,50%
Europa	18,70%	41,30%	11,00%

Elaborazione RST su fonte CECODHAS e ISTAT, 1991

Tab.11.3 Rapporto tra PNL, locazione sociale e locazione totale

	PNL ab.	sociale	abitazioni totale	non occ.
Germania est	20,80	65,00%	75,00%	0,20%
Germania ovest	20,80	20,00%	60,00%	0,90%
Olanda	15,90	44,00%	56,00%	0,15%
Danimarca	20,50	21,20%	43,30%	0,20%
Portogallo	5,60	4,40%	39,90%	n.d.
Belgio	15,80	n.d.	36,50%	5,60%
Francia	16,90	17,10%	36,80%	18,60%
Lussemburgo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
U.K.	14,10	24,90%	35,10%	2,20%
Grecia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Italia	15,90	6,30%	28,60%	21,10%
Irlanda	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Spagna	10,80	1,60%	18,20%	32,50%
Europa	n.d.	18,70%	41,30%	11,00%

Elaborazione RST su fonte UE/DG V, CECODHAS, ISTAT, 1991

Tab.11.4 Quota di abitazioni in locazione sulle primarie 1961-1991

PAESI	1961	1971	1981	1991	1995
BELGIO	52,70%	45,20%	38,10%	35,00%	
DANIMARCA	48,10%	46,90%	43,60%	44,00%	
SPAGNA	41,40%	30,00%	20,80%	15,00%	
FRANCIA	45,10%	45,10%	41,80%	37,70%	
FINLANDIA	39,00%	39,00%	31,00%	27,20%	27,00%
ITALIA	46,60%	44,20%	35,50%	25,30%	22,80%
IRLANDA	35,60%	28,80%	22,30%	18,00%	
PAESI BASSI	66,00%	65,00%	55,80%	55,00%	52,00%
GRAN BRETAGNA	57,90%	49,90%	44,20%	34,20%	

Elaborazione RST su dati CECODHAS e Censimenti dei vari paesi

Cap.12 Linee evolutive sul tema della locazione

12.1 Generalità: dai "patti in deroga" alla riforma della locazione

12.2 I nodi della questione

12.1 Generalità: dai "patti in deroga" alla riforma della locazione

Nell'ambito del dibattito aperto fin dall'emanazione dell'art.11 della legge 359/92 in merito alla struttura di una possibile riforma organica delle norme relative alla locazione occorre registrare, negli ultimi due anni ed in particolare nell'ultimo semestre, una nuova attenzione del Governo sul tema, e un rinnovato interesse proveniente dalle parti sociali per una ridefinizione della normativa in oggetto.

In data 13 maggio 1996 viene presentata una proposta di legge in materia di rilascio di immobili ad uso abitazione e di riforma della disciplina relativa al mercato delle locazioni (A.C.806), che costituirà il canovaccio per la successiva evoluzione contenuta nel cosiddetto d.d.l. "Zagatti", dal nome del relatore.

Tralasciando, per il momento, un'analisi dettagliata della proposta di legge, si può sintetizzare la sua strategia in alcuni punti essenziali:

- l'obiettivo dell'incentivazione e dell'ampliamento dell'offerta, attraverso una riduzione delle imposte dovute dai proprietari degli immobili, nel tentativo di far emergere, da una parte, i contratti in evasione fiscale e dall'altra, di invogliare i proprietari ad offrire le abitazioni non occupate in locazione. E' opportuno ricordare, infatti, che la pressione fiscale sugli immobili si è notevolmente accentuata negli ultimi anni;
- l'obiettivo di un positivo "conflitto d'interessi" tra conduttori e proprietari, da raggiungere offrendo una riduzione d'imposta sul reddito dell'inquilino;
- la formula dell'intervento pubblico sulla potenzialità di accesso al mercato libero da parte dei cittadini a scarso reddito, tramite un contributo sostitutivo, in qualche misura, della tradizionale assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Nella nota del Ministro dei lavori pubblici predisposta per l'audizione alla Commissione VIII della Camera del 16 aprile 1997, sono espresse una serie di posizioni sui problemi delle locazioni ad uso residenziale:

- il regime delle locazioni ad uso residenziale e' correlato alla piu' generale riforma dello Stato sociale, che deve puntare ad un mercato delle locazioni e delle compravendite sempre piu' libero, capace di rispondere al fabbisogno del maggior numero di famiglie. In altre parole, dovrebbe essere raggiunta la *migliore efficienza allocativa* all'interno del mercato della casa;
- per la fascia piu' debole delle famiglie, viene riconfermato il ruolo strategico del patrimonio abitativo pubblico, il quale ha in Italia uno scarso rendimento in termini di efficacia di risposta al fabbisogno abitativo, per una serie di ragioni su cui si è piu' volte indagato, e che sono rappresentabili, in termini molto sintetici, in una scarsa frequenza nella sostituzione degli assegnatari (anche in seguito alla decadenza dai requisiti per la permanenza negli alloggi) e in una politica di gestione non selettiva e di bassa redditività complessiva. L'obiettivo da raggiungere dovrebbe essere quindi quello di un piu' equo e dinamico uso del patrimonio alloggiativo pubblico. Per un periodo transitorio, e per alcune fasce particolarmente deboli, e' possibile inoltre ipotizzare un intervento di sostegno del reddito per consentire l'accesso al mercato libero della casa;
- in generale, la politica della locazione dovrebbe favorire un decremento dei canoni tramite l'aumento dell'offerta. Tale obiettivo e' raggiungibile anche attraverso provvedimenti indiretti quali, ad esempio, l'incentivazione, nelle politiche regionali di edilizia residenziale pubblica, degli investimenti rivolti alla edilizia agevolata da concedere in locazione;
- viene confermata l'ipotesi della coesistenza di due forme di contrattazione, individuale e collettiva, e soprattutto assumono un ruolo determinante le opzioni possibili per garantire al proprietario il rilascio certo dell'immobile alla scadenza prevista.

12.2 I nodi della questione

Per concludere, gli elementi di rilevanza che entrano in correlazione all'interno della riforma della locazione sono:

- lo sviluppo contemporaneo di strumenti di *politica sociale di assistenza* e di strumenti di *incentivazione del mercato*, volti ad ottenere nei due insiemi obiettivi distinti: gli uni un sostegno al reddito, gli altri una configurazione ottimale del mercato della locazione (dove comunque solo in termini teorici è possibile trovare esattamente l'alloggio desiderato al canone che si è disposti a pagare);
- l'identificazione delle possibili soluzioni all'emergenza sfratti, considerando gli elementi di priorità collegabili alle motivazioni dello sfratto, la localizzazione o meno in area ad alta tensione abitativa, gli strumenti per la creazione di un parco alloggi da destinare agli sfrattati, di uso temporaneo, e per un incremento dell'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti stessi;
- la selettività e il miglior uso dell'edilizia residenziale pubblica in termini di ampliamento della capacità di soddisfacimento della domanda debole fino alla possibilità per i nuclei familiari di accedere al mercato libero attraverso interventi di sostegno al reddito, in modo da poter soddisfare la domanda di nuova formazione;
- lo sviluppo delle politiche di recupero degli alloggi da destinare alla locazione e per la conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, laddove esiste una maggiore domanda insoddisfatta come, ad esempio, nelle aree metropolitane;
- lo studio di modelli più efficienti di gestione del problema, anche diversi dal tradizionale rapporto Stato - Regioni - enti locali, che potrebbero vedere gli enti locali direttamente coinvolti nella politica della locazione, all'interno di strumenti di coordinamento nazionale e regionale, attraverso una molteplicità di strategie (esenzioni dell'imposta comunale sugli immobili, convenzioni con proprietari e operatori del settore o con soggetti diversi).

Si tratta, come è evidente, di ripensare il modello tradizionale di approccio al problema, studiando un "pacchetto" di provvedimenti di natura eterogenea (fiscale, economica, istituzionale, urbanistica) nella consapevolezza che solo l'integrazione di tali strumenti potrà dare, in futuro, una risposta positiva alle complesse questioni connesse con la locazione. Occorre altresì, presumibilmente, con

riferimento ai rapporti istituzionali, realizzare una diversa ripartizione di competenze e responsabilit  degli attori del processo.

D'altra parte appare necessario, alla luce delle attuali conoscenze sul problema, rafforzare l'attivit  di indagine e di studio, anche riducendo il campo di interesse agli elementi principali (fabbisogno sociale, domanda, offerta, prezzi, etc.), ma verificando i dati con andamento costante, in modo da poter interpretare, seppure su cicli che non possono essere inferiori a cinque-dieci anni, gli effetti dei correttivi normativi ed economici e i piu' generali effetti degli elementi esogeni al mercato della locazione.