



**La casa:  
diritti, costi, servizi, tutele**

**per l'inquilino  
per il proprietario utente**



## I numeri dell'Italia

**La popolazione** nel nostro Paese ha continuato a crescere raggiungendo, al 1° gennaio 2010, **60 milioni 387 mila residenti (circa 24 milioni 700mila famiglie)**, con un tasso di incremento del 5,7 per mille rispetto all'anno precedente. Le persone di oltre 65 anni risultano in aumento di 113 mila unità e rappresentano il 20,2% della popolazione. I cittadini stranieri residenti ammontano a 4 milioni 279mila, con un incremento di 388mila unità, e costituiscono il 7,1% del totale. La dinamica migratoria è determinante ai fini della crescita demografica.

**Nel 2008 4,7 milioni di famiglie (18,9% del totale), pari a 11 milioni di persone, risultano in affitto**, 16,9 milioni di famiglie (68,5%), pari a 42 milioni di persone, risultano proprietarie dell'abitazione in cui vivono, di queste 3 milioni 300mila famiglie con un mutuo ipotecario in corso.

**La quota di abitazioni in affitto**, inferiore al 20%, pone l'Italia a uno dei posti più bassi d'Europa, (24,3% nella EU27 e 28,9% nella EU15) anche per la quantità di abitazioni di edilizia pubblica: 4% contro una media europea del 20%.

**Le spese per l'abitazione costituiscono una delle voci principali del bilancio familiare.** Una famiglia spende in media 180 euro mensili per utenze (riscaldamento, gas, acqua, elettricità) e condominio, a cui vanno aggiunti telefono, nettezza urbana, altri servizi, l'affitto o le rate del mutuo.

**Il Sunia**, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari, è la principale **organizzazione di inquilini privati e assegnatari di edilizia pubblica**; ha per scopo il riconoscimento del **diritto alla casa per ogni cittadino**. Si impegna nella promozione e nello sviluppo dell'abitazione in affitto a condizioni compatibili con le esigenze e le capacità delle famiglie, in un contesto di convivenza civile e qualità urbana.

**Gli obiettivi** che persegue il Sunia:

- Finanziamenti adeguati e continuativi per lo sviluppo dell'edilizia sociale
- Stabilità e tutela della locazione
- Contratto nazionale dell'affitto che stabilisca regole e diritti contro le clausole vessatorie
- Contenimento dei canoni del mercato privato attraverso la contrattazione collettiva
- Contrattazione dei piani di edilizia sociale, trasparenza nelle assegnazioni, qualità dei programmi, costi contenuti per le famiglie
- Accessibilità piena alla città, ai servizi ed agli stabili ai diversamente abili ed agli anziani
- Pieno riconoscimento dei diritti dei lavoratori migranti.
- Riqualificazione urbanistica, risanamento degli edifici, legalità e convivenza civile nei quartieri di edilizia pubblica
- Contenimento dei consumi energetici attraverso riqualificazione degli impianti, impiego di fonti rinnovabili, diffusione di comportamenti corretti nell'uso dell'energia, obbligatorietà della certificazione energetica ed impiantistica nei contratti di affitto, trasparenza dei contratti di servizio energia
- Sicurezza ed efficienza qualitativa di elettrodomestici, impianti a gas e apparecchiature domestiche contro infortuni



# e cosa facciamo

---

I **servizi** forniti dal SUNIA riguardano:

- **Affitto sicuro:** tutele e garanzie nella stipula del contratto di locazione in conformità alle norme vigenti; verifica delle clausole del contratto libero e di quelle vessatorie; controllo di contratti convenzionati, transitori e per studenti; applicazione del canone sociale degli alloggi pubblici, registrazione telematica del contratto.
- **Controllo costi accessori:** controlli e verifiche conteggi condominiali; assistenza e partecipazione all'assemblea del servizio di riscaldamento, verifica bollette energetiche e del riscaldamento, costi dei consumi condominiali.
- **Assistenza e tutela legale, civile, penale, amministrativa:** sfratti; proroghe; rispetto normative contrattuali; tutela ambientale e della sicurezza degli impianti; rapporti con enti gestori, procedure amministrative.
- **Sportello Energia** per promuovere risparmio energetico con l'utilizzo delle agevolazioni previste; sicurezza e certificazione impianti.
- **Tutela "inquilino acquirente":** procedure per l'acquisto di alloggi di edilizia pubblica di enti previdenziali e di fondazioni; assistenza sui mutui agevolati, tutela contro le clausole vessatorie e le intermediazioni irregolari.
- **Tutela per l'accesso e utilizzo degli alloggi pubblici:** bandi d'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica, convenzionata e agevolata, housing sociale; fondo sociale; sanatorie, volture e regolarizzazioni contrattuali.
- **Consulenza e assistenza tecnica e urbanistica:** misurazioni e valutazioni, visure, sicurezza degli impianti.
- **Tutela fiscale dell'inquilino:** detrazioni e agevolazioni fiscali, mutui prima casa, ristrutturazioni; fondo sociale; ISEE; accesso al credito agevolato anche in convenzione.
- **Promozione di azioni collettive** (class action, partecipazione in organismi di conciliazione stragiudiziale).

**L'Apu, Associazione Proprietari Utenti**, è l'associazione federata al Sunia che rappresenta e **tutela il cittadino proprietario dell'abitazione in cui vive** rispetto a tutte le tematiche immobiliari, fiscali, condominiali, amministrative e urbanistiche. Ha per scopo l'affermazione del diritto alla qualità e sicurezza dell'abitare, alla trasparenza delle gestioni condominiali, al contenimento dei costi ed a città riqualificate nel patrimonio edilizio e urbano.

**Gli obiettivi** che persegue l'Apu:

- Tutela dell'utente che partecipa alla vita condominiale attraverso la riforma del condominio e delle maggioranze assembleari, garanzie patrimoniali e fideiussione da parte dell'amministratore, carta dei servizi e delle regole della buona amministrazione condominiale
- Tutele dell'acquirente, regole trasparenti dell'intermediazione, fideiussione e assicurazione obbligatorie da parte del costruttore
- Difesa del risparmio familiare investito nell'abitazione: nuda proprietà, usufrutto e salvaguardia reale del diritto di abitazione per gli anziani
- Trasparenza e regole del credito edilizio e dei mutui
- Recupero e riqualificazione delle abitazioni attraverso agevolazioni e sostegno fiscale
- Tutela dallo "sfratto" per il proprietario utente: ipoteche, esposizione debitoria delle famiglie, aste immobiliari
- Adeguamento e controllo degli impianti, dei vecchi ascensori, dei dispositivi antincendio
- Sicurezza del lavoro nei cantieri condominiali
- Rispetto dei requisiti di sicurezza degli edifici.



I **servizi** forniti dall'Apu riguardano:

- **Assistenza amministrativa e di revisione dei conti:** esame di rendiconti, revisione contabile presso l'Amministratore e revisione periodica della gestione condominiale.
- **Assistenza associativa, legale e fiscale:** consulenza di esperti; redazione pareri scritti; partecipazione all'assemblea condominiale; formazione e/o revisione del regolamento condominiale; erogazione e ricontrattazione mutui; detrazioni prima casa, detrazioni 36% su lavori straordinari e 55% su risparmio energetico, imposte in materia abitativa (Tarsu, ICI).
- **Assistenza alla compravendita:** accertamenti catastali; visure ipotecarie; costituzione e trasferimento di diritti (nuda proprietà, usufrutto); stima immobili; assistenza nei rapporti con agenzie, imprese e cooperative edilizie.
- **Sportello Energia** per promuovere risparmio energetico con l'utilizzo delle agevolazioni previste; sicurezza e certificazione impianti.
- **Assistenza tecnica:** formazione e/o revisione di tabelle millesimali; assistenza per richieste di autorizzazione, concessione edilizia, autorizzazione in sanatoria e varianti in corso d'opera; analisi preventivi e capitolati d'appalto; esame interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sopralluoghi ed accertamenti tecnici; redazione capitolati d'appalto; direzione lavori; assistenza alla redazione del fascicolo di fabbricato; assistenza alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- **Assistenza assicurativa:** analisi di polizze esistenti; ricerca coperture personalizzate.
- **Consulenza e assistenza tecnica e urbanistica:** misurazioni e valutazioni, visure, sicurezza degli impianti.
- **Promozione di azioni collettive** (class action, partecipazione in organismi di conciliazione stragiudiziale).

## Il diritto alla casa nella Carta sui diritti umani

**Il bisogno di un alloggio adeguato viene citato in numerosi trattati internazionali sui diritti umani;** tutti i paesi dell'Unione Europea hanno ratificato tali trattati e le convenzioni che riconoscono il diritto alla casa.

**Dichiarazione universale dei diritti umani - Art. 25.** Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, **all'abitazione**, [...].

**Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali - Art. 11.** Gli Stati parti del presente patto riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la sua famiglia, che includa un'alimentazione, un vestiario, ed un **alloggio adeguati**, [...].

**Convenzione internazionale sull'eliminazione di ogni forma di discriminazione razziale - Art. 5.** [...] gli Stati contraenti si impegnano a vietare e ad eliminare la discriminazione razziale in tutte le forme ed a garantire a ciascuno il diritto alla eguaglianza dinanzi alla legge senza distinzione di razza, colore od origine nazionale o etnica, nel pieno godimento, in particolare, dei seguenti diritti: [...]; iii) **il diritto all'alloggio**; [...].

**Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali - Art. 8.** Ogni persona ha diritto al rispetto della sua vita privata e familiare, **del suo domicilio** e della sua corrispondenza. [...]

# alla casa

---

**Convenzione sui diritti dell'infanzia - Art. 7.** [...] Gli Stati parti, sulla base delle condizioni nazionali e dei loro mezzi, devono prendere le misure opportune per assistere i genitori del bambino/a o chi ne sia responsabile nell'attuazione di questo diritto e, in caso di necessità, devono fornire un'assistenza materiale e programmi di supporto in particolare per quel che riguarda la nutrizione, il vestiario e l'alloggio.

**Carta sociale europea - Artt. 30,31.** [...] 30. Ogni persona ha diritto alla protezione dalla povertà e dall'emarginazione sociale. 31. Tutte le persone hanno **diritto all'abitazione**.

**Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea - Art. 34.** [...]. 3. Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e **all'assistenza abitativa** volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali.

**Malgrado questo riconoscimento formale degli stati membri dell'UE,** spesso rafforzato da costituzioni e legislazioni nazionali (in Belgio, Spagna, Grecia, Portogallo, Finlandia, Olanda, Svezia il diritto alla casa è sancito nella costituzione, in altri paesi solo con legge ordinaria), nonostante l'impegno degli stati membri delle Nazioni Unite per l'Obiettivo di Sviluppo del Millennio, che prevede il miglioramento delle condizioni abitative per 100 milioni di persone entro il 2020, nonostante la Strategia di Lisbona per l'inclusione sociale a livello europeo, il diritto alla casa è sempre più violato e si prevede che la crisi globale dell'alloggio si aggraverà. In Europa il disagio abitativo colpisce 70 milioni di persone, di cui 18 milioni sotto sfratto e 3 milioni senzatetto.

**La crisi  
globale  
dell'alloggio**

**Il patrimonio abitativo in affitto** in 35 anni ha subito una contrazione che lo ha ridotto a meno del 20% del totale, dato che ci distanzia dai paesi europei più sviluppati dove tale percentuale si attesta tra il 30% ed il 40%.

Nel 2008 sono risultate proprietarie dell'abitazione in cui vivono 16,9 milioni di famiglie residenti, il 68,5% del totale, 4,7 milioni, il 18,9%, in affitto; 3,1 milioni (12,6%) dispongono di un'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito\*.

**Il processo di acquisto** da parte di famiglie che disponevano di redditi adeguati, determinato anche dal costante aumento dei canoni, ha modificato la composizione di quelle rimaste in affitto, oggi costituite in prevalenza da nuclei socialmente ed economicamente deboli:

- il 20% sono nuclei unipersonali,
- il 67% monoreddito,
- il 40% dei capofamiglia è rappresentato da operai,
- il 30% da pensionati,
- il 25% da donne,
- il 23% ha più di 65 anni.

## Il patrimonio abitativo e le famiglie in affitto

Considerando le fasce reddituali:

- il 77% delle famiglie percepisce un reddito inferiore a 20.000,00 euro annui,
- il 20% tra 20.000,00 e 30.000,00,
- il 3% soltanto percepisce un reddito superiore.

Per queste famiglie spesso l'unica entrata è un reddito da lavoro dipendente o da pensione e l'affitto incide con percentuali insostenibili.

**Nell'ultimo decennio** gli aumenti medi dei canoni sono risultati:

- **+130%** (145% nei grandi centri) per il rinnovo di contratti preesistenti,
- **+150%** (165% nei grandi centri) per i contratti stipulati ex novo.

**Il livello dei canoni nel 2009** è risultato in linea con quelli del 2008:

- **740,00 euro** mensili per i contratti rinnovati,
- **1.020,00 euro** mensili quello dei nuovi contratti.

**I canoni e  
le incidenze  
sui redditi**

**Il reddito familiare medio** nel 2008, al netto di imposte e contributi, è risultato pari a 2.680,00 euro al mese, subendo una contrazione nel biennio 2006-2008 di circa il 4% in termini reali: considerando i cambiamenti nell'ampiezza e nella composizione delle famiglie, il reddito equivalente è caduto del 2,6%, riduzione simile a quella osservata nella precedente recessione, tra il 1991 e il 1993\*. Nello stesso periodo gli affitti sono aumentati del 16%.

I canoni dei contratti rinnovati negli ultimi anni sono incompatibili per famiglie con redditi annui netti inferiori a 20.000,00 euro; le attuali offerte del mercato privato incontrano la domanda solo nel caso di redditi superiori a 35.000,00 euro. Considerando anche utenze e condominio, per i contratti rinnovati i costi sono incompatibili per redditi inferiori a 25.000,00 euro, le offerte del libero mercato incontrano la domanda solo nel caso di redditi superiori a 40.000,00 euro annui.

**Il 50% delle famiglie italiane** nel 2008 ha dichiarato eccessivamente gravoso il carico dell'affitto, il 14% di avere arretrati tra canone e bollette. In generale il 16% delle famiglie italiane ha dichiarato di arrivare a fine mese con grande difficoltà, il 79% con difficoltà, solo il 6% con facilità\*.

**L'aumento dei canoni** e l'insostenibilità delle spese per un numero sempre crescente di famiglie ha portato negli anni ad un aumento degli sfratti emessi per morosità, sia in termini assoluti che percentualmente sul totale: nel 1983 rappresentavano il 13% degli sfratti emessi, nel 1997 oltre il 50%, nel 2008 il 79%\*:

## Gli sfratti per morosità

- nel 2008: **52.000** sfratti emessi **41.000** per morosità.
- negli ultimi 5 anni: **230.000** sfratti emessi **175.000** per morosità, **120.000** sfratti eseguiti **100.000** per morosità.

	Morosità	Altre cause	Totale
Roma	19.273	11.838	31.111
Napoli	8.185	4.666	12.851
Milano	6.435	5.454	11.889
Torino	7.612	1.926	9.538
Palermo	6.456	1.565	8.021
Genova	5.815	1.551	7.366
Firenze	4.899	2.227	7.126
Bologna	4.866	1.137	6.003
Catania	3.898	1.263	5.161
Bari	2.900	1.131	4.031
Venezia	1.845	788	2.633

Nelle aree metropolitane sono stati emessi oltre 100.000 provvedimenti di sfratto negli ultimi 5 anni e 90.000 famiglie hanno subito un'esecuzione del procedimento.

**Nel triennio 2009/2011** senza misure di sostegno al reddito altre 150.000 famiglie rischiano di perdere la propria abitazione.

Le famiglie sottoposte a sfratto sono per la maggior parte italiane, ma aumentano quelle di migranti. In genere sono famiglie a basso reddito, ma cominciano ad essere rilevanti anche quelle con redditi medi che nel corso del contratto hanno perso il posto di lavoro o hanno visto diminuire le proprie entrate: lavoratori in cassa integrazione, pensionati.

## Le famiglie con sfratto

<b>Nazionalità</b>	<b>78%</b> italiani <b>22%</b> stranieri	La percentuale di immigrati con sfratto è più alta al nord.
<b>Sesso</b>	<b>69%</b> uomini <b>31%</b> donne	Le donne sono capofamiglia nel 45% dei casi nelle famiglie italiane, nel 21% nelle straniere.
<b>Età</b>	<b>4%</b> < 35 anni <b>31%</b> 35-50 anni <b>38%</b> 50-65 anni <b>27%</b> > 65 anni	Nei nuclei con capofamiglia donna, 2/3 di queste si collocano in una fascia di età tra 35 e 50 anni, sono separate, con figli a carico. Il 10% ha oltre 65 anni, senza altre persone nel proprio nucleo.
<b>Attività lavorativa</b>	<b>10%</b> disoccupati <b>12%</b> lav. precari <b>55%</b> operai e impiegati <b>23%</b> pensionati	Incidono mutate condizioni lavorative (perdita del posto di lavoro, cassa integrazione) o diminuzione del livello di reddito (decesso del coniuge, separazioni soprattutto per donne).
<b>Famiglie</b>	<b>30%</b> 1 persona <b>32%</b> 2 persone <b>38%</b> > di 3	Nelle famiglie di migranti i nuclei sono in media di 3/4 persone, in quelle italiane sono presenti soprattutto nuclei di anziani .
<b>Reddito</b>	<b>30%</b> < 10000 <b>25%</b> 10.000-15.000 <b>37%</b> 15.000-20.000 <b>8%</b> > 20.000	La distribuzione per fasce di reddito delle famiglie con procedimento di sfratto conferma l'incompatibilità con gli attuali livelli degli affitti richiesti dal mercato privato delle locazioni.

L'unico aiuto per le famiglie in affitto con redditi bassi e un'elevata incidenza del canone sul reddito, **il Fondo di Sostegno all'Affitto istituito dalla Legge 431/98**, ha visto negli anni una riduzione delle risorse (dal 2000 al 2011 i fondi statali attribuiti sono diminuiti di circa il 70%) a fronte di un consistente aumento del fabbisogno (nello stesso periodo le domande presentate sono pressoché raddoppiate). Il contributo, teoricamente, avrebbe dovuto portare l'incidenza massima del canone sul reddito al 14% per i redditi più bassi ed al 24% per gli altri, ma non è mai riuscito a portare l'incidenza media al di sotto del 50%. **L'enorme ritardo** tra lo stanziamento annuale previsto nella finanziaria e l'effettiva erogazione non garantisce, inoltre, tempestività e continuità indispensabili per la funzione del fondo.

## Il fondo di sostegno all'affitto

L'assenza di qualsiasi regola nell'attuale mercato delle locazioni e la sostanziale assenza di adeguate misure calmieratrici, hanno progressivamente annullato l'efficacia del fondo, riducendolo a mero strumento di sostegno al reddito, di entità sempre più modesta.

Anni	Fondi attribuiti	
2000	361.579.829,00	
2001	335.696.984,00	-7,16
2002	249.180.873,00	-31,09
2003	246.496.000,00	-31,83
2004	248.248.333,45	-31,34
2005	230.143.000,00	-36,35
2006	310.660.000,00	-14,08
2007	210.990.000,00	-41,65
2008	201.000.000,00	-44,41
2009	161.000.000,00	-55,47
2010	144.000.000,00	-60,17
2011	110.000.000,00	-69,58

**La quantità di abitazioni sociali** pone l'Italia ai livelli più bassi d'Europa: 4% sul totale del patrimonio abitativo contro una media europea del 20%. Peraltro, anche a fronte di ridimensionamenti in paesi con consistenti stock di abitazioni in affitto (tra il 1980 e il 2004 la percentuale di alloggi in affitto sul totale delle abitazioni è passata dal 42% al 31% nel Regno Unito, dal 58% al 43% nei Paesi Bassi, dal 38% al 31% in Belgio), la percentuale di edilizia sociale sui nuovi alloggi è più elevata che in Italia: 9% in Francia e Germania, 10% in Spagna, 11% nel Regno Unito, 13% nei Paesi Bassi\*.

<b>Alloggi sociali</b>	■ Francia	5,6 milioni
	■ Gran Bretagna	5,4 milioni
	■ Olanda	2,4 milioni
	■ Italia	900mila

L'edilizia sociale in Italia copre circa un quinto del mercato dell'affitto, contro il 43% della Francia, il 68% dell'Inghilterra, il 77% dell'Olanda.

## L'edilizia sociale

La realizzazione di alloggi pubblici è stata finanziata dai fondi Gescal fino al 1998; in seguito al passaggio alle Regioni delle competenze in materia, i fondi residui sono stati in parte trasferiti direttamente, in parte depositati presso la Cassa DD.PP. Alcune Regioni hanno da tempo esaurito questo canale di finanziamento (Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Basilicata), altre dispongono ancora presso la Cassa DDPP. di 2,3 mld di euro.

Al mancato utilizzo dei fondi si è accompagnato un progressivo **aumento del fabbisogno** (si stimano circa 600.000 domande di aventi diritto nelle graduatorie dei Comuni) ed una parallela **diminuzione della produzione**: nel 1984 la spesa pubblica finanziava 34.000 abitazioni in edilizia sovvenzionata, nel 1990 circa 13.000, nel 1998 solo 4.100. Negli ultimi anni le abitazioni ultimate sono scese sotto le 1.900 unità, su un totale di circa 300.000 abitazioni annue costruite. Dal 1993 sono stati venduti 155.000 alloggi con un evidente saldo negativo tra vendite e nuovi alloggi.

**Oggi esiste un'ampia domanda** di alloggi in affitto da parte di famiglie appartenenti a particolari fasce deboli, che hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma alle quali l'esiguità del comparto non riesce a dare risposta, né il fondo sociale può sostenere:

## Le fasce di emergenza

- 175.000 sfratti sono stati emessi per morosità negli ultimi 5 anni su un totale di circa 230.000 provvedimenti
- 750.000 famiglie hanno il **contratto scaduto** e non possono sostenere aumenti di canone nelle fasi di rinnovo,
- 600.000 domande per un **alloggio pubblico** sono inevase a Comuni ed ex IACP,
- 106.000 famiglie nel 2006 hanno richiesto il **contributo integrativo all'affitto**,
- 10.000 famiglie **non hanno potuto acquistare** l'alloggio cartolarizzato ed è prossima la scadenza di contrat-

**Il problema abitativo** investe oggi anche famiglie che non hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma per le quali non c'è compatibilità con il mercato attuale. A causa del progressivo innalzamento dei canoni, associato ad un generale impoverimento delle famiglie, è aumentato il numero di coloro i quali non riescono ad accedere al mercato privato o incontrano sempre maggiori difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione: persone sole, nuclei familiari monogenitori, giovani coppie, lavoratori precari, immigrati, studenti, anziani.

## Le nuove domande

**Le persone dai 18 ai 39 anni che vivono nella famiglia di origine sono 6 milioni 500mila:** nelle famiglie italiane, proprietarie o in affitto, esiste una “coabitazione forzata” tra genitori e figli, per un’ampia quota percettori di reddito, i quali, probabilmente, si separerebbero dal nucleo di origine se potessero comprare una propria abitazione o trovarne una in locazione.

Su 100 giovani che lavorano:

- il 57% vive ancora nella famiglia di origine,
- il 34% vive in affitto,
- il 9% vive in coabitazione, coppie o single.

**I giovani**

Tra quelli che vivono con i genitori:

- il 48% dichiara come motivo problemi economici,
- il 28% sta bene così mantenendo la propria libertà,
- il 24% sta ancora studiando.

**La metà dei giovani che vivono nella famiglia di origine evidenzia problemi di tipo economico** derivanti da situazioni lavorative precarie o dalla mancanza di risorse finanziarie che permettono l’accesso al mercato abitativo.

Peraltro le famiglie in proprietà sono per il 60% proprietarie soltanto dell’abitazione in cui vivono e molte di queste non potranno far fronte alle necessità abitative di ulteriori componenti della famiglia con l’acquisto di altre abitazioni, considerando anche che, alla diminuzione dei tassi di interesse dei mutui ipotecari nell’ultimo periodo, si è accompagnato un cospicuo aumento dei costi degli immobili. Il recente abbassamento dei valori riscontrato non è tale da invertire il trend del mercato degli acquisti degli ultimi anni; ne è conferma la diminuzione delle compravendite immobiliari e la durata media di vendita stimata in circa nove mesi..

## I migranti

**In Italia sono presenti oltre 4 milioni di migranti:** gli stranieri residenti al 1° gennaio 2010 ammontano a 4 milioni 279 mila, il 7,1% del totale della popolazione, con un incremento di 388 mila unità rispetto al 1° gennaio 2009; gli irregolari sono stati stimati in circa 600 mila\*. Per la quasi totalità sono persone che si rivolgono al mercato dell'affitto e corrispondono a circa 1 milione e 300mila nuclei familiari con le seguenti caratteristiche:

- il 50% ha capofamiglia tra 36 e 45 anni,
- il 20% ha capofamiglia donna,
- il 50% è composto da 3 o 4 componenti,
- l'80% vive in coabitazione con 1 o più nuclei familiari,
- l'85% ha un contratto non registrato o registrato per una cifra inferiore.

La maggior parte delle famiglie vive in coabitazione, spesso in condizione di sovraffollamento, a volte estremo, in abitazioni carenti di servizi, in stabili fatiscenti, in un settore abitativo "informale" fatto di baraccopoli, capannoni dismessi, ma anche di case fatiscenti, ovvero abitazioni non più appetibili nel mercato ordinario e proposte a soggetti che devono risolvere il problema della casa a prezzi compatibili con i propri redditi, solitamente bassi:

- l'80% delle famiglie immigrate in affitto sono monoreddito,
- il 70% percepisce un reddito inferiore a 15.000 euro annui.

Il fenomeno coinvolge **circa 600.000 abitazioni** spesso facenti parte di un mercato oggetto di forti discriminazioni, pervaso da piccole e grandi speculazioni, in si affittano abitazioni sotto qualsiasi livello di qualità e con prezzi maggiorati, rispetto agli italiani, in media dal 30 al 50%.

**Le violazioni e le offerte** più ricorrenti nei contratti sono:

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati
- contratti di tipo libero non registrati senza limite di canone
- contratti transitori irregolari con canone non agevolato intestati a terzi
- affitto ad un titolare in regola col permesso e sub-affitti collegati
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere
- alloggi forniti dal datore di lavoro come foresteria senza garanzie
- imposizione di locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti
- modalità irregolari di accollo sugli inquilini delle spese condominiali.

La gravità del problema della casa per i migranti è evidenziato dall'**aumento degli sfratti per morosità** causati dall'alto livello dei canoni: il 22% degli sfratti eseguiti per morosità negli ultimi 5 anni (circa 100.000 in totale) riguarda famiglie immigrate che hanno visto ridurre la loro possibilità di spesa subendo aumenti di canone o in cui il primo percettore ha perso il posto di lavoro:

- i nuclei sono in media di 3/4 persone,
- nelle famiglie con figli il 60% hanno figli minori,
- le donne sono capofamiglia nel 21% dei casi,
- il 75% delle famiglie percepisce meno di 15.000 euro annui,
- nel 20% dei casi il percettore ha perso il posto di lavoro.

La domanda di alloggi in affitto proveniente dal mondo dell'immigrazione, a seguito dei processi di integrazione della popolazione straniera, è incrementata anche dall'aumento dei ricongiungimenti familiari intervenuti in particolare negli ultimi anni: nel 2008 (ultimo dato disponibile) sono aumentati del 40% rispetto al 2007 i visti di ingresso rilasciati dalle autorità consolari italiane a cittadini extracomunitari.

Su circa 1.800.000 studenti iscritti a un corso universitario, un quarto risiede nella stessa città sede di studi, la metà nell'ambito della Regione, egualmente ripartiti tra propria e altre province, il rimanente risiede in un'altra Regione\*.

## **Gli studenti fuori sede**

**Circa 600.000 studenti universitari** sono fuori sede non pendolari, si stabiliscono in altre città affrontando, come spesa principale, quella dell'affitto di un posto letto o di una stanza singola.

Il problema dei costi è rilevante sia nei grandi centri che nelle città medie dove la domanda da parte di studenti ha notevolmente influenzato il mercato: i proprietari riescono a praticare alti canoni affittando un alloggio a più studenti, innescando un processo di aumento generalizzato anche per i residenti, espulsi da intere zone urbane.

**Le violazioni e le offerte** più ricorrenti nei contratti sono:

■ contratti in assoluto nero non scritti né registrati ■ contratti di tipo libero ma non registrati senza limite di canone ■ contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati ■ affitto ad un titolare e sub-affitti collegati ■ diritto al subentro di altri studenti negato al contraente e riservata, invece, al proprietario la possibilità di nuovi inserimenti ■ affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere ■ locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza ■ irregolarità di accollo sugli inquilini delle spese condominiali.

**In alcune città** è frequente il fenomeno di affitti a studenti stranieri che si traduce in un aumento del 25/30% in più rispetto a quelli per italiani. Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene registrato con una durata minima (6/12 mesi) con la prospettiva di un rinnovo con aumento del canone

## Le famiglie con persona di riferimento con più di 65 anni sono oltre 7 milioni:

- 2 milioni 850mila (40%) sono nuclei unipersonali,
- 2 milioni 830mila (40%) sono nuclei di 2 persone,
- 1 milione 460mila (20%) sono nuclei costituiti da più di due persone\*.

**Dei nuclei unipersonali** il 71% sono proprietari, il 18% vivono in affitto:

- il 19% vive in abitazioni di 1 o 2 stanze,
- il 26% vive in abitazioni di 3 stanze,
- il 55% vive in abitazioni di 4 o più stanze\*.

Queste famiglie rappresentano una delle categorie più esposte al caro-affitti, anche per le condizioni reddituali: il 40% percepisce un reddito inferiore a 10.000 euro annui, il 34% tra 10.000 e 15.000 euro.

**Il patrimonio abitativo relativo a famiglie di anziani è quantitativamente rilevante** (2 milioni 500mila abitazioni in proprietà o in affitto), **ma vetusto e degradato** (il 40% delle abitazioni sono state costruite prima del 1961, il 22% prima del 1945; la metà non ha subito interventi né ad impianti né ad elementi strutturali, il 20% presenta uno stato di conservazione mediocre o pessimo), spesso **sovradimensionato per chi vive solo** (1 milione di anziani tra i proprietari vive in abitazioni di 4 o più stanze, 300mila tra quelli in affitto vivono in abitazioni di 4 o più stanze) **e che avrebbe bisogno di soluzioni innovative ed interventi mirati** sia per il comparto in affitto che in proprietà, tali da rendere più compatibili alle necessità e ai redditi di tali famiglie canoni, spese per l'abitazione, dimensione dell'alloggio.

**La condizione  
abitativa  
degli anziani**

**Dopo un ciclo di crescita** del mercato immobiliare, caratterizzante il decennio 1996-2006 (nel 2006 il massimo storico, +75% rispetto al 1996), nel 2007 inizia un'inversione (-4%) che si accentua nel 2008 (-15,1%), con contrazione più marcata nei comuni non capoluogo dove la crescita era stata particolarmente rilevante: nelle grandi città il mercato aveva già iniziato a rallentare nel 2007, nei centri minori era rimasto più vivace scontando tutto insieme il calo:

■ capoluoghi:	- 13,8%
■ comuni minori:	- 15,7%

## Le compravendite residenziali

Nel 2009, verificando gli andamenti trimestrali rispetto ai corrispondenti periodi del 2008, si registra un **andamento negativo con ulteriore calo**, ma la diminuzione è più contenuta.

	1° trimestre	2° trimestre	3° trimestre
■ capoluoghi:	-15,8%	-12,1%	- 9,9%
■ comuni minori:	-19,8%	-17,0%	-11,5%
■ Totale:	-18,7%	-15,6%	-11,0%

Durante la prima metà del 2009 si è registrata una rilevante **diminuzione dei prezzi degli immobili**, rispetto alla fine del 2008, che ha interrotto il trend positivo che durava da anni.

Gli operatori del settore ritengono che ci siano segnali per un ritorno alla crescita delle transazioni, forse a partire dal 2010, e dei prezzi, ma non prima del 2011: questi nel 2010 dovrebbero scendere ancora.

**La scelta di decine di migliaia di famiglie di comprare un'abitazione**, in parte motivata dal senso di sicurezza che offre una casa in proprietà, in parte dettata dall'alto livello degli affitti e dal contestuale abbassamento dei tassi, che ha reso economicamente più conveniente un mutuo bancario, ha comportato spesso il **ricorso a finanziamenti**, al limite della sopportabilità economica.

Un decennio addietro, con una popolazione sostanzialmente stabile, il numero delle compravendite annuali di case era inferiore di circa 1/3 e la percentuale di finanziamenti con garanzia immobiliare era  $\frac{1}{4}$  di quelli odierni.

## I mutui ipotecari e l'indebitamento delle famiglie

L'indebitamento per acquisto o ristrutturazione ha interessato nel 2008 quasi il 13% del totale delle famiglie, il 20% circa di quelle in proprietà (3 milioni 300mila famiglie). Il numero maggiore è quello dei giovani e delle coppie con figli.

**Il livello di indebitamento** delle famiglie è aumentato negli ultimi anni: nel 2008 l'incidenza media della rata sul reddito disponibile è risultata pari al 17%, ma per molte famiglie l'incidenza stimata è prossima al 40%, oltre la soglia ritenuta critica per l'equilibrio del bilancio familiare.

**Il 30% delle famiglie con mutuo dichiara di avere difficoltà per il pagamento**, ma senza rischi attuali di insolvenza, il 10% ha notevoli difficoltà, il 3% non riesce a rispettare le scadenze. Quasi una famiglia su due attualmente fa fatica o ha forti difficoltà per pagare il mutuo. Nel 2010 una famiglia su quattro, tra quelle che per abbandonare l'affitto acquisteranno la casa chiedendo un finanziamento, sarà addirittura a rischio povertà, a causa dell'incidenza della rata sul reddito disponibile.

Il settore della compravendita immobiliare è oggi caratterizzato da **scarse garanzie per gli acquirenti**, spesso in balia di costruttori disonesti o di agenzie immobiliari poco trasparenti.

E' necessario intervenire con provvedimenti legislativi e strumenti operativi, in grado di **garantire trasparenza, dare certezze e sostegno per una migliore tutela** di tutti gli utenti.

## L'acquisto dell'abitazione

Questa può essere effettivamente realizzata solo se le associazioni di rappresentanza dell'utenza, delle imprese e delle cooperative, si impegnano a costruire comuni strumenti di gestione operativa della legislazione, assumendo un ruolo primario, nell'interesse degli acquirenti e delle imprese sane, nella negoziazione e sottoscrizione di intese che definiscano:

- diritti e tutele dell'acquirente,
- contratti tipo per le diverse fasi del processo di acquisizione/assegnazione dell'alloggio in proprietà,
- garanzie sui materiali impiegati, nel rispetto delle normative sulla nocività e per assicurare una elevata qualità abitativa,
- verifica e controllo sulla corrispondenza del prodotto finito a quanto pattuito e sull'assenza di vizi e difetti di costruzione,
- predisposizione di uno schema concordato di regolamento condominiale,
- previsione di strumenti di conciliazione stragiudiziale che vedano un ruolo attivo delle associazioni di rappresentanza nella definizione bonaria delle controversie che dovessero insorgere tra utenza e imprese.

Di circa 2 milioni di edifici in condominio, più di 1 milione e mezzo sono composti al massimo da 8 abitazioni e solo poco più di 200.000 edifici da più di 16 unità\*.

**Il 90% sono piccoli condomini** che, per essere ben gestiti, richiedono una legislazione più avanzata, di sostegno delle amministrazioni dirette e di tutela del condominio in quanto consumatore di beni e servizi. Una riforma che accorpi le norme in un testo unico, al fine di garantire una nuova qualità delle gestioni, anche attraverso una semplificazione delle normative di riferimento oggi sparse in tante leggi e sentenze giurisprudenziali.

## Abitare in condominio

**La riforma del condominio** dovrà porre al centro i diritti dell'utente abitativo, le regole e gli obblighi per una convivenza civile ed un uso sostenibile e virtuoso di alloggi, edifici e quartieri.

Mantenere buoni rapporti tra i condòmini e sviluppare **partecipazione consapevole** alla vita condominiale, è il modo migliore per dare maggiore qualità alle gestioni condominiali, garantita non solo dalla figura dell'amministratore, ma anche dal livello di consapevolezza e maturità degli utenti. Occorre contribuire a far crescere la cultura della convivenza civile: buoni rapporti tra i condòmini sono la premessa fondamentale per quartieri e città migliori, aperte al confronto civile ed alla solidarietà sociale.

E' importante valorizzare un'**attività di conciliazione stragiudiziale**, semplice e poco costosa, affidata alle associazioni di rappresentanza. La gran parte delle liti condominiali è risolvibile con il buon senso. Un buon accordo è meglio di una giusta sentenza, che costa tanto ai condòmini, arriva dopo anni di azione legale e logora i rapporti interni al condominio.

## Attraverso:

- **la riforma della Legge 431/98** che abbia la contrattazione collettiva come asse centrale, ribaltando il concetto del canale libero come sistema ordinario e quello convenzionato come possibile eccezione nelle aree ad alta tensione abitativa e prevedendo invece l'estensione del canale concordato a tutto il territorio nazionale accompagnato dall'introduzione dell'imposta sostitutiva per i redditi da locazione, limitata esclusivamente a questa tipologia contrattuale;

- **il rilancio dell'edilizia sociale** attraverso interventi di edilizia sovvenzionata e forme di social housing con risorse pubbliche integrate a risorse private, attraverso un **Piano Casa** che possa rispondere a differenti tipologie di domanda, con finanziamenti adeguati e pluriennali, consistente quantitativamente, a canoni compatibili, integrato nei tessuti della città sia in termini urbanistici che sociali, innovativo sotto il profilo progettuale e manutentivo e sostenibile sul piano energetico ed ambientale;

- **ammortizzatori sociali per gli inquilini**, come il fondo di sostegno all'affitto, devono diventare strutturali, adeguati nei finanziamenti e rapidi nell'erogazione;

- **revisione degli sgravi fiscali** a sostegno del reddito degli inquilini con l'introduzione della deduzione dell'affitto pagato dal reddito in analogia a quanto previsto per il pagamento del mutuo prima casa. Analogo beneficio deve essere garantito ai cosiddetti incapienti, a quelle famiglie cioè che non hanno possibilità di recupero fiscale perché al di sotto della soglia minima. Un provvedimento di questa natura aiuterebbe a contrastare la massiccia evasione fiscale del settore.

## Rilanciare il mercato dell'affitto

# una politica della casa

---

## Attraverso:

- **la riforma della Legge 431/98** che abbia la contrattazione collettiva come asse centrale, ribaltando il concetto del canale libero come sistema ordinario e quello convenzionato come possibile eccezione nelle aree ad alta tensione abitativa e prevedendo invece l'estensione del canale concordato a tutto il territorio nazionale accompagnato dall'introduzione dell'imposta sostitutiva per i redditi da locazione, limitata esclusivamente a questa tipologia contrattuale;

- **il rilancio dell'edilizia sociale** attraverso interventi di edilizia sovvenzionata e forme di social housing con risorse pubbliche integrate a risorse private, attraverso un **Piano Casa** che possa rispondere a differenti tipologie di domanda, con finanziamenti adeguati e pluriennali, consistente quantitativamente, a canoni compatibili, integrato nei tessuti della città sia in termini urbanistici che sociali, innovativo sotto il profilo progettuale e manutentivo e sostenibile sul piano energetico ed ambientale;

- **ammortizzatori sociali per gli inquilini**, come il fondo di sostegno all'affitto, devono diventare strutturali, adeguati nei finanziamenti e rapidi nell'erogazione;

- **revisione degli sgravi fiscali** a sostegno del reddito degli inquilini con l'introduzione della deduzione dell'affitto pagato dal reddito in analogia a quanto previsto per il pagamento del mutuo prima casa. Analogo beneficio deve essere garantito ai cosiddetti incapienti, a quelle famiglie cioè che non hanno possibilità di recupero fiscale perché al di sotto della soglia minima. Un provvedimento di questa natura aiuterebbe a contrastare la massiccia evasione fiscale del settore.

## Rilanciare il mercato dell'affitto

## Diritti

**Restituire il diritto** ad un contratto trasparente ed equo, ad una pubblica amministrazione che funzioni, ad una città vivibile e renderlo esigibile dagli utenti abitativi, è fondamentale.

**Le azioni collettive** introdotte recentemente nella nostra legislazione sono uno strumento importante che il Sunia intende promuovere in rappresentanza degli utenti abitativi, per la loro tutela in tutte le materie che riguardano: i diritti sulla locazione e le clausole vessatorie, i contratti di massa, le utenze domestiche, l'operato delle agenzie immobiliari, i servizi e gli appalti condominiale e nella pubblica amministrazione centrale e periferica sui ritardi ed il mancato rispetto degli standards e delle prestazioni di servizi.

## Costi

I mutamenti economici e sociali che coinvolgono la vita ed i diritti dei cittadini, hanno messo in evidenza l'esigenza di organizzare contrappesi da parte della domanda organizzata, capaci di ripensare il sistema dei consumi, compreso quello abitativo e rendere la pubblica amministrazione più funzionale alle esigenze dei cittadini. E' sempre più necessaria la costruzione di un movimento unitario degli utenti capace di incidere su cosa e come si consuma e sulla qualità dei servizi, su modelli produttivi e offerta, facendo di sicurezza, qualità, trasparenza e rispetto dei diritti le proprie priorità.

**Oggi i costi dell'abitare rappresentano una delle voci di spesa più consistenti delle famiglie**, sia in affitto che con un mutuo, e diventano un terreno di intervento obbligato per tutelare la capacità di acquisto di stipendi, salari e pensioni. Campagne mirate non solo a mettere in evidenza i costi, ma anche ad indurre comportamenti virtuosi ed a proporre soluzioni innovative su risparmio energetico, manutenzione programmata degli edifici, trasporto pubblico, debbono rappresentare l'occasione per affermare, oltre al diritto alla casa, una parte significativa dei diritti di cittadinanza. Il Sunia è impegnato a rappresentare le parti più deboli nelle procedure

# l'esclusione

---

di composizione stragiudiziale delle controversie e nei "sistemi alternativi di risoluzione collettiva delle controversie auspicati per tutto il territorio UE" (dal Libro verde sui mezzi di ricorso collettivo dei consumatori COM 2208 - 794) per assicurare il pieno riconoscimento del ruolo di rappresentanza sindacale degli utenti, una costante assistenza nelle procedure di conciliazione, il contenimento dei costi delle procedure per l'utente.

**Qualità dell'abitare.** La città è il luogo dove uomini e donne si muovono, vivono, socializzano, lavorano, fanno cultura, intessono relazioni. Vivere le città oggi significa inserirsi in un sistema in cui i processi di evoluzione urbana hanno determinato una configurazione territoriale e organizzativa delle varie attività sociali (residenza, lavoro, servizio, studio, consumo, svago), sparse in un territorio ampio e reticolare, che connette e mescola diverse forme di insediamento.

**La qualità urbana** deve essere un obiettivo legato al diritto dei cittadini che fruiscono la città e una priorità per le amministrazioni comunali che devono programmare tutte quelle azioni e progetti finalizzati a rinnovare, riqualificare e migliorare i luoghi del contesto urbano: dal recupero e l'integrazione delle periferie, ai lavori pubblici, al recupero di edifici e spazi, nonché una manutenzione costante e quotidiana della città come bene pubblico: strade, illuminazione, edifici, giardini e aree verdi. Investire sulla città significa garantire la qualità dei luoghi dove i cittadini vivono e contribuire a creare coesione sociale sia all'interno dei quartieri sia attraverso la facilitazione di collegamenti tra diverse aree. La facoltà di accesso a queste funzioni determina la maggiore o minore qualità nell'organizzazione delle città. Troppo spesso le nostre città e la loro espansione anche oltre i confini amministrativi, non producono opportunità, ma esclusione sociale, insicurezza, costi economici e sociali elevatissimi. E' indispensabile tornare a rigenerare la città partendo dal concetto di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

**Qualità  
urbana**

## Le nostre sedi:

**Agrigento** Via Matteo Cimarra 29, 0922-605959 - **Alessandria** c/o Cgil Via Cavour 27, 0131-308230 - **Ancona** Via G. Oberdan 10, 071-203637 - **Aosta** c/o Cgil Via Lino Binel 24, 0165-271611 - **Arezzo** Corso Italia 205, 0575-356244 - **Ascoli Piceno** Via N. Galiè 21, 0736-259262 - **Asti** Piazza G. Marconi 26, 0141-593420 - **Bari** Via Quintino Sella 12, 080-5235100 - **Belluno** c/o Cgil Viale Fantuzzi 19/D, 0437-948046 - **Benevento** Via F. Iandoli 12, 0824-355141 - **Bergamo** c/o Cgil Via G. Garibaldi 3/E, 035-3594390 - **Biella** Via Belletti Bona 25, 015-26346 - **Bologna** Via Marconi, 69/C, 051-6087100 - **Bolzano** c/o Cgil Piazza Matteotti 1, 0471-911012 - **Brescia** c/o Cgil Via Folonari 20, 030-3729260 - **Brindisi** c/o Cgil Viale P. Togliatti 44, 0831-512162 - **Cagliari** Via Col Di Lana 26, 070-288355 - **Campobasso** c/o Cgil Via Ugo Petrella 22, 0874-98819 - **Carbonia** Via Campania 50, 0781-62670 - **Carrara** c/o Cgil Viale XX Settembre 52, 0585-845355 - **Caserta** Via De Martino 14, 0823-325394 - **Catania** Via Reclusorio Del Lume 29, 095-317569 - **Catanzaro** c/o Cgil Località Ponte Grande, 0961-745289 - **Cremona** Via Mantova 25, 0372-448705 - **Chieti** c/o Cgil Piazza Della Concordia 30, 0873-367504 - **Crotone** Via XXV Aprile 46 - **Como** Via Italia Libera 15, 031-239909 - **Cosenza** Via Marco Severini 46, 0984-28599 - **Cuneo** c/o Cgil Via Michele Coppino 2/Bis, 0171-603639 - **Enna** Via Carducci 16, 0935-531392 - **Ferrara** Corso Isonzo 18, 0532-207637 - **Firenze** Via Delle Porte Nuove 15/A, 055-3442675 - **Foggia** Via Della Repubblica 68, 0881-778447 - **Forlì** Via Pelacano 6, 0543-31188 - **Frosinone** c/o Cgil Via Grecia 35, 0775-200083 - **Caltanissetta** Via Pisa Vico Tiziano 2, 0933-914191 - **Genova** Via G. Mazzini, 7, 010-5960414 - **Gorizia** c/o Cgil Via III Armata 117, 0481-522518 - **Grosseto** Viale M. Manetti, 21, 0564-418429 - **Iglesias** c/o Filt-Cgil Via XX Settembre 27, 0781-32381 - **Isernia** c/o Cgil Via Campania 45, 0865-412387 - **Ivrea** c/o Cgil Piazza Perrone 3, 0125-40317 - **La Spezia** Via Parma, 15/A, 0187-509455 - **Latina** Via Cialdini 18, 0773-696842 - **L'Aquila** c/o Caaf-Cgil Via Del Crocifisso 10, 0862-66001 - **Lecce** Via Adige 26, 0832-394024 - **Livorno** Via Delle Galere 45, 0586-

42555 - **Lucca** c/o Cgil Via Fillungo 74, 0583-441542 - **Lodi** Via Voltorno 15, 0371-67282 - **Lecco** Via Besonda 11, 0341-284139 - **Mantova** Viale Risorgimento 82 - 0376-326272 - **Milano** Via Del Giambellino 115, 02-4235006 - **Modena** c/o Cgil Piazza Cittadella 36, 059-326301 - **Macerata** c/o Cgil Via G. Garibaldi n. 77, P. Torri, 0733-245711 - **Matera** Viale Della Quercia 12/14, 0835-335318 - **Messina** Via Puglie Is 22 Int. 5, 090-2921032 - **Napoli** Piazza Garibaldi 39, 081-261371 - **Novara** c/o Cgil Via G. Mameli 7/B, 0321-665200 - **Oristano** Corso Umberto I 6, 0783-302930 - **Padova** Via Riello 4, 049-8944373 - **Palermo** Via Mariano Stabile 27, 091-523952 - **Parma** Via G. Pintor, n. 1/A, 0521-285792 - **Pavia** Via Damiano Chiesa 2, 0382-3891 - **Perugia** c/o Cgil Via Bellocchio 18, 075-5069837 - **Pesaro** Via J. Gagarin, 179, 0721-420225 - **Pescara** Via Aldo Moro, 21, 085-4314735 - **Piacenza** Via G. Battista Scalabrini 31, 0523-615400 - **Pisa** c/o Cgil Via S. Paolo a Ripa D'arno 33, 050-49303 - **Pistoia** c/o Cgil Via N. Puccini 104, 0573-365847 - **Potenza** Via Tirreno 44, 0971-55902 - **Pordenone** c/o Cgil Via V. Valentino 30, 0434-545181 - **Prato** Via Angiolini 24/26, 0574-603511 - **Ragusa** Via Carducci 133, 0932-624748 - **Ravenna** Via Salara n. 31, 0544-212334 - **Reggio Calabria** Corso Garibaldi 202, 0965-330035 - **Reggio Emilia** Via Roma 51/D, 0522-454517 - **Rieti** c/o Cgil Via G. Garibaldi 174, 0746-270190 - **Roma** Via Galilei 55, 06-70450383 - **Rovigo** c/o Federconsumatori Via Calatafimi 1/B, 0425-377314 - **Salerno** Via Fiera vecchia 40, 089-226767 - **Sanremo (Im)** Via Morardo 11, 0184-505699 - **Sassari** Via Sorso 119, 079-241111 - **Savona** Via E. De Amicis 2, 019-800593 - **Siena** Piazza G. Matteotti 33, 0577-44940 - **Siracusa** c/o Cgil Viale S. Panigia 205/207, 0931-963152 - **Sondrio** Via Petrini 14, 0342-541311 - **Taranto** Via Campania 15, 099-7351133 - **Teramo** Via Francesco Crispi 173, 0861-210944 - **Terni** c/o Cgil Via S. Procolo 14, 0744-58135 - **Torino** Via Padova 35, 011-2440936 - **Treviso** c/o Cgil Via Dandolo 4, 0422-321967 - **Trieste** Via Pondaes 8, 040-7606180 - **Tolmezzo** c/o Cgil Via Carducci 18, 0433-2839 - **Trapani** Via Niso 19, 0923-54057 - **Trento** Via Muredei 8, 0461-303911 - **Udine** Via G. Batta Bassi 36, 0432-486050 - **Varese** Via Sleme 3, 0332-333093 - **Venezia** Via Col Di Lana 3, 041-5380479 - **Vercelli** c/o Cgil Via E. Stara 2, 0161-224112 - **Verona** Via Licata 14, 045-8101101 - **Vicenza** Contrà Apolloni 33, 0444-323418 - **Viterbo** Via Don G. Minzoni, 12, 0761-321070.



## Fonti e riferimenti:

■ **Cgil-Sunia-Censis**: Indagine sulle famiglie in locazione, anno 2006 ■ **Sunia**: Indagine sulle offerte di locazione effettuata su un campione di 5.000 offerte nei grandi centri urbani, luglio 2009 - Indagine sul problema abitativo degli immigrati, luglio 2009 - Indagine sul problema abitativo degli studenti universitari fuori sede, settembre 2009.

\* **Fonti esterne**: ■ **Istat**: 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni, anno 2001 - I consumi delle famiglie, anno 2008 - L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, statistiche in breve, anno 2008 - Anuario Statistico, anno 2009 - Indicatori regionali di mobilità tra regione di residenza degli iscritti, anno accademico 2006-2007 - Famiglia, abitazioni e zona in cui si vive, Indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana", settembre 2005 ■ **Banca d'Italia**: I Bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2008 ■ **Agenzia del Territorio**: Osservatorio mercato immobiliare ■ **Ministero dell'Interno**: Andamento delle procedure di rilascio degli immobili, ufficio centrale di statistica, luglio 2009 ■ **Caritas**: Rapporto anno 2007 ■ **Fondazione Ismu**: XIV Rapporto nazionale sulle migrazioni, anno 2008 ■ **Anci**: I Comuni e la questione abitativa, febbraio 2010 ■ **Cecodhas**: Housing Europe 2007 - Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States, 2007.

---

## Indice

<b>I numeri dell'Italia</b> .....	Pag.	1
<b>Chi siamo... e cosa facciamo</b> .....	"	2
<b>Il diritto alla casa nei trattati sui diritti umani</b> .....	"	6
<b>Abitare in affitto:</b> il patrimonio abitativo e le famiglie in affitto, i canoni e le incidenze sui redditi, gli sfratti per morosità, le famiglie con sfratto, il Fondo di sostegno all'affitto, l'edilizia sociale .....	"	8
<b>La domanda abitativa:</b> le fasce di emergenza, i giovani, i migranti, gli studenti fuori sede, la condizione abitativa degli anziani .....	"	14
<b>Abitare in proprietà:</b> le compravendite residenziali, i mutui ipotecari e l'indebitamento delle famiglie, la prima casa, abitare in condominio .....	"	20
<b>Un Paese senza una politica della casa</b> .....	"	24
<b>Abitare contro l'esclusione:</b> diritti, costi, qualità urbana .....	"	26
<b>Le nostre sedi</b> .....	"	28

---

