

Osservatorio sulla condizione abitativa

Gli sfratti

Report

Andamento periodo 2008-2012



Osservatorio sulla condizione abitativa

Gli sfratti

obiettivi e metodologie

- Il presente report utilizza i dati sui provvedimenti di sfratto trasmessi dalle Prefetture sulla base delle informazioni fornite direttamente dai tribunali regionali . Il periodo di osservazione del report è limitato all'anno 2012. Tuttavia è stata ritenuta significativa la comparazione dei dati registrati nel 2012 rispetto ai quattro anni precedenti (dal 2008 in poi), per dare il quadro del fenomeno così come si è sviluppato a partire dalla esplosione della crisi economico-finanziaria in Europa. Lo studio e analisi del fenomeno tiene conto sia dei diversi stadi della procedura (sentenze di sfratto, richieste di esecuzione delle sentenze all'Uff. Giudiziario, provvedimenti eseguiti con l'intervento dell'Uff. Giudiziario), sia delle motivazioni alla base del provvedimento giudiziale di sfratto (finita locazione, necessità del locatore, morosità).
- Ai fini del presente studio, i dati riferiti al territorio della provincia di Fermo sono aggregati alla provincia di Ascoli Piceno.

La procedura di sfratto - *premessa*

Quando il giudice convalida lo sfratto, in genere fissa un rinvio (da sei mesi ad un anno rispetto alla scadenza contrattuale) entro il quale l'immobile deve essere rilasciato.

In caso di mancato rilascio *volontario* dell'immobile alla data stabilita, inizia la procedura *esecutiva* attraverso:

- atto di precetto;
- preavviso di rilascio dell'immobile, notificato dalla proprietà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario.

Decorsi infruttuosamente i relativi termini, viene fissata la data per l'immissione nell'immobile, con l'eventuale ausilio della forza pubblica.

```
graph TD; Root["Rilevazione procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo :"] --- A["A  
Provvedimenti esecutivi di rilascio"]; Root --- B["B  
Richieste di esecuzione presentate all'Uff. Giudiz."]; Root --- C["C  
Provvedimenti eseguiti con l'intervento dell'Uff. Giudiz."];
```

**Rilevazione
procedure di
rilascio di
immobili ad
uso abitativo :**

A
**Provvedimenti
esecutivi di
rilascio**

B
**Richieste di
esecuzione
presentate
all'Uff. Giudiz.**

C
**Provvedimenti
eseguiti con
l'intervento
dell'Uff. Giudiz.**

Le motivazioni di sfratto

lo sfratto può essere intimato per "*necessità del locatore*", per "*finita locazione*" oppure per "*morosità*".

- "*necessità del locatore*": il locatore intende riutilizzare l'immobile per esigenze proprie, ovvero del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti fino al sesto grado
- "*finita locazione*" : il provvedimento può essere richiesto dopo la scadenza del contratto, qualora, a seguito della disdetta, l'inquilino non rilasci l'immobile al locatore.
- "*morosità*" : il provvedimento di rilascio può essere richiesto qualora l'inquilino si renda inadempiente all'obbligo del pagamento del canone concordato nel contratto locativo.

Le motivazioni di sfratto



A - Provvedimenti esecutivi di rilascio distinti per motivazione

- **Analisi dati nell'anno 2012 :**

come si rileva dal Graf. 1, notevole è l'incidenza degli sfratti per morosità sul totale dei provvedimenti (circa il 96 %).

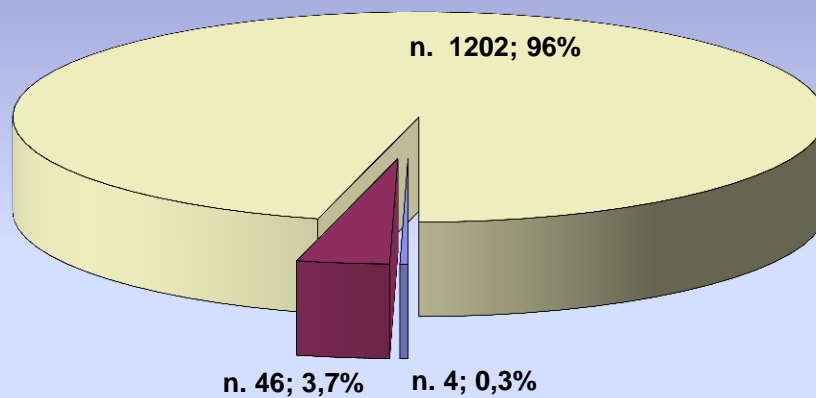
Il numero più elevato dei provvedimenti emessi per morosità si registra nella provincia di Pesaro (406 su un totale di 1202, v. Graf. 2).

- **Analisi e comparazione dati nel quinquennio 2008-2012:**

anche nell'arco del quinquennio considerato, la morosità è la principale motivazione dei provvedimenti di sfratto. E' interessante rilevare dal Graf. 3 (n.ri assoluti dei provvedimenti di sfratto) e dal Graf. 3a (incrementi percentuali), l'incremento del fenomeno dal 2008 al 2012 pari al 39% circa, in particolare il picco registrato nel 2010 (incremento del 63%). Ciò è da ricondurre alla crisi economica che ha accentuato le difficoltà nell'adempienze contrattuali dell'inquilino. Anche qui l'incidenza maggiore di sfratti per morosità si riferisce alla provincia di Pesaro , con il 31% sul totale regionale dei provvedimenti (Graf. 3b).

A- provvedimenti per tipo di motivazione : (periodo di osservazione anno 2012)

Graf 1



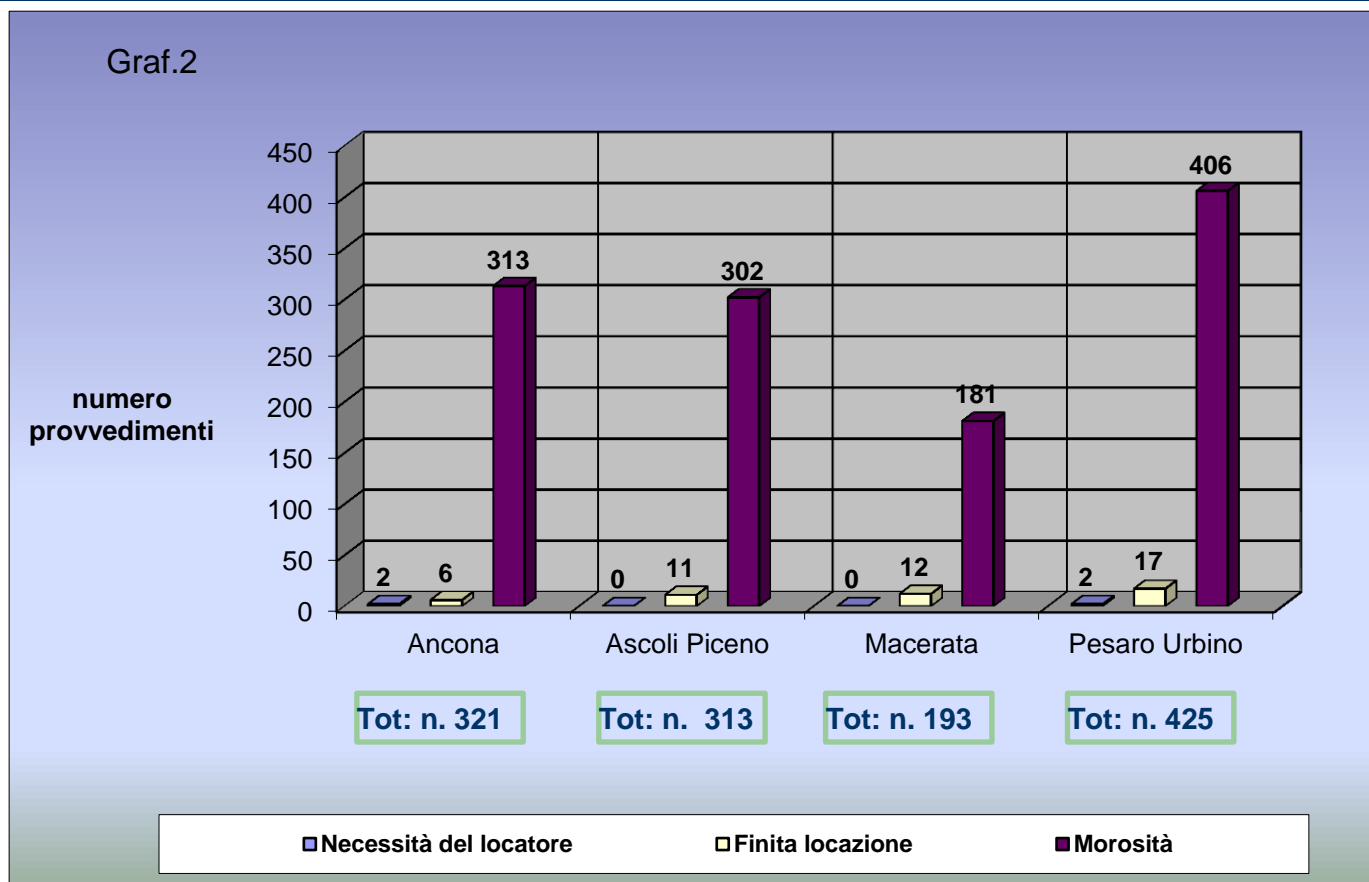
□ Necessità del locatore

■ Finita locazione

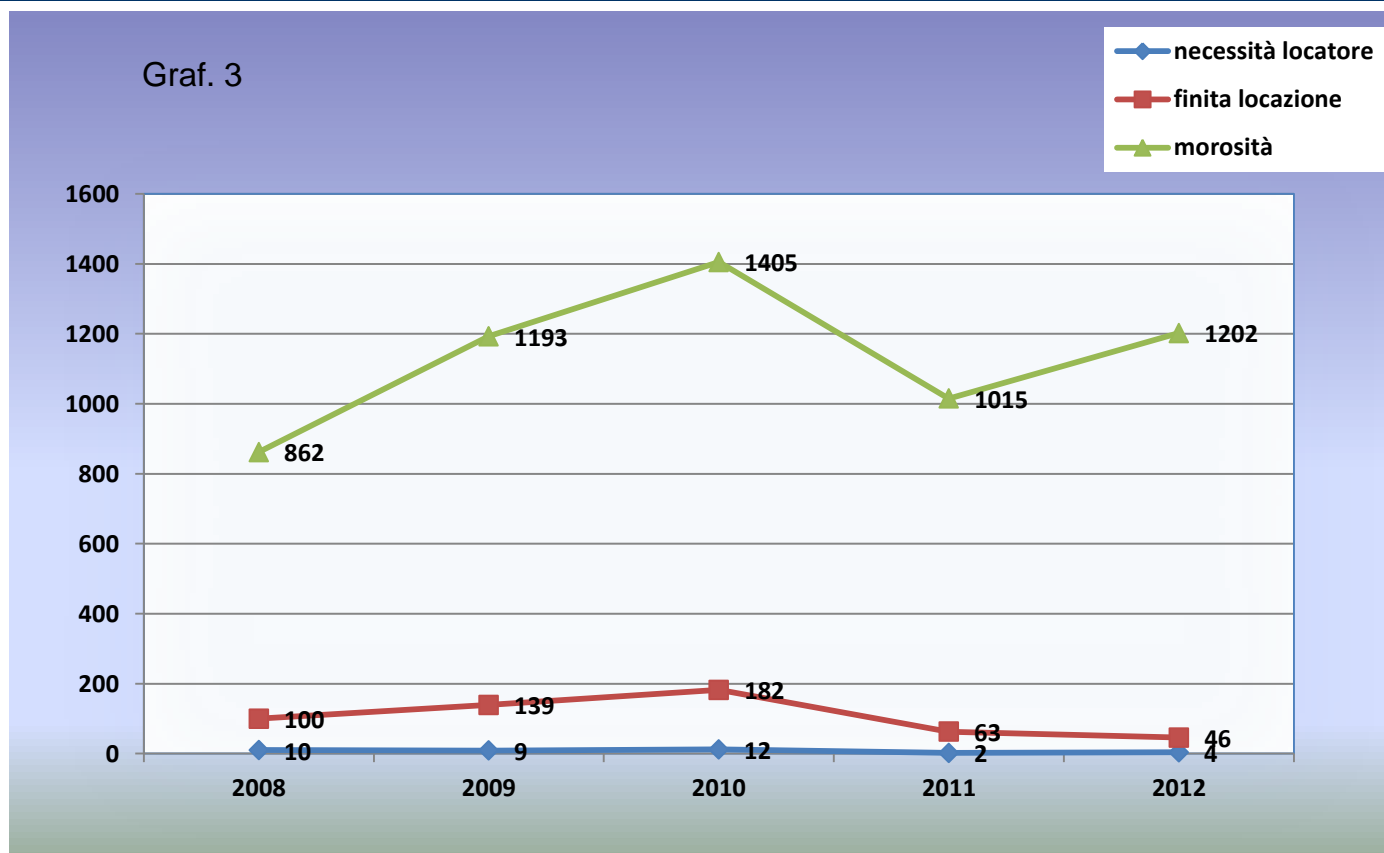
□ Morosità

TOT. Sfratti: 1252

A- provvedimenti per tipo di motivazione e provincia nel 2012 :

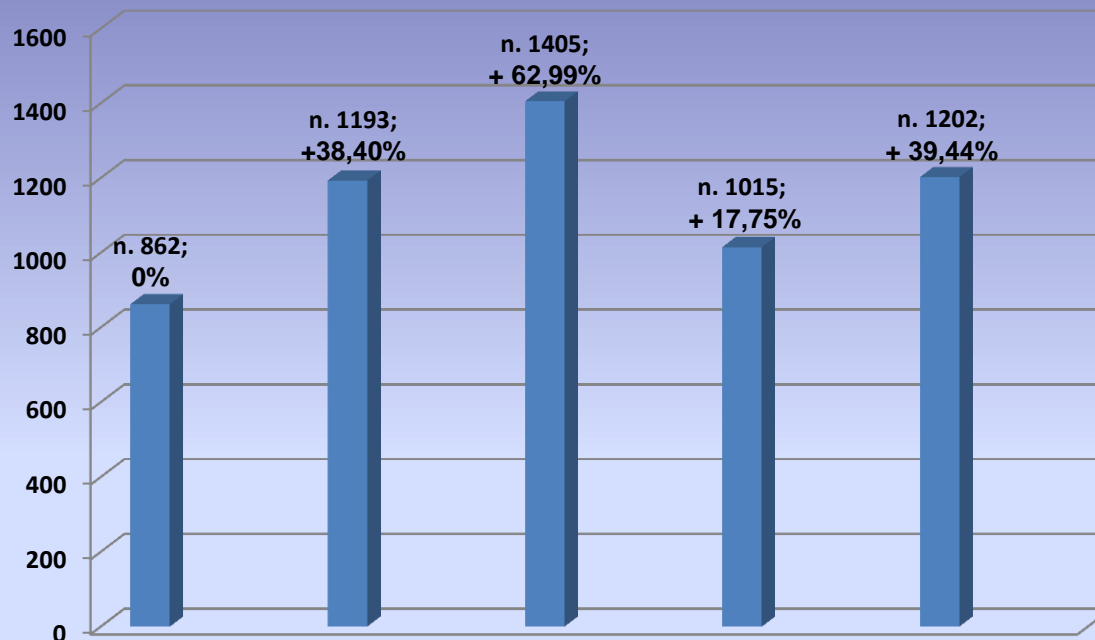


A- provvedimenti per tipo di motivazione, periodo 2008 -2012 :



A- sfratti per morosità , variazioni percentuali con anno di riferimento 2008

Graf. 3a



anno base
di
riferimento:
2008

variazione
percentuale
anni
2008-2009

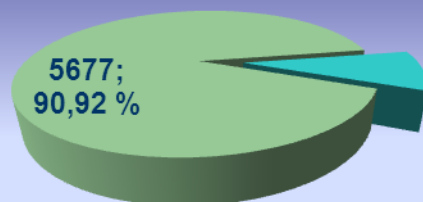
variazione
percentuale
anni
2008-2010

variazione
percentuale
anni
2008-2011

variazione
percentuale
anni
2008-2012

A- sfratti per morosità , percentuali provinciali su tot. reg. le, periodo 2008-2012

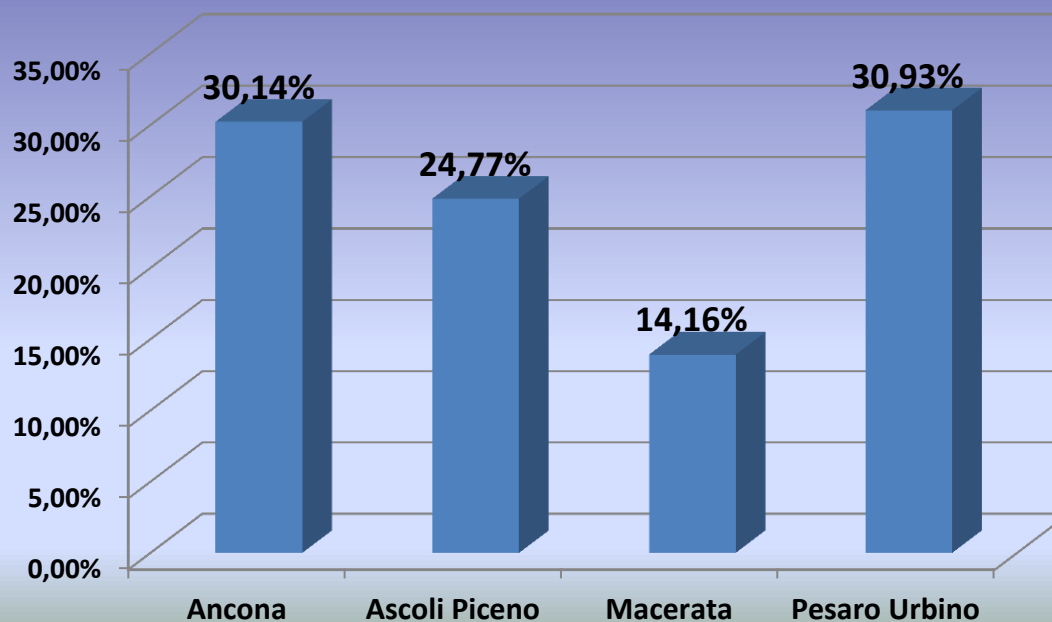
Tot. Reg.le Sfratti
nel periodo 2008-2012 :
n. 6244



■ Tot. sfratti altre motivazioni

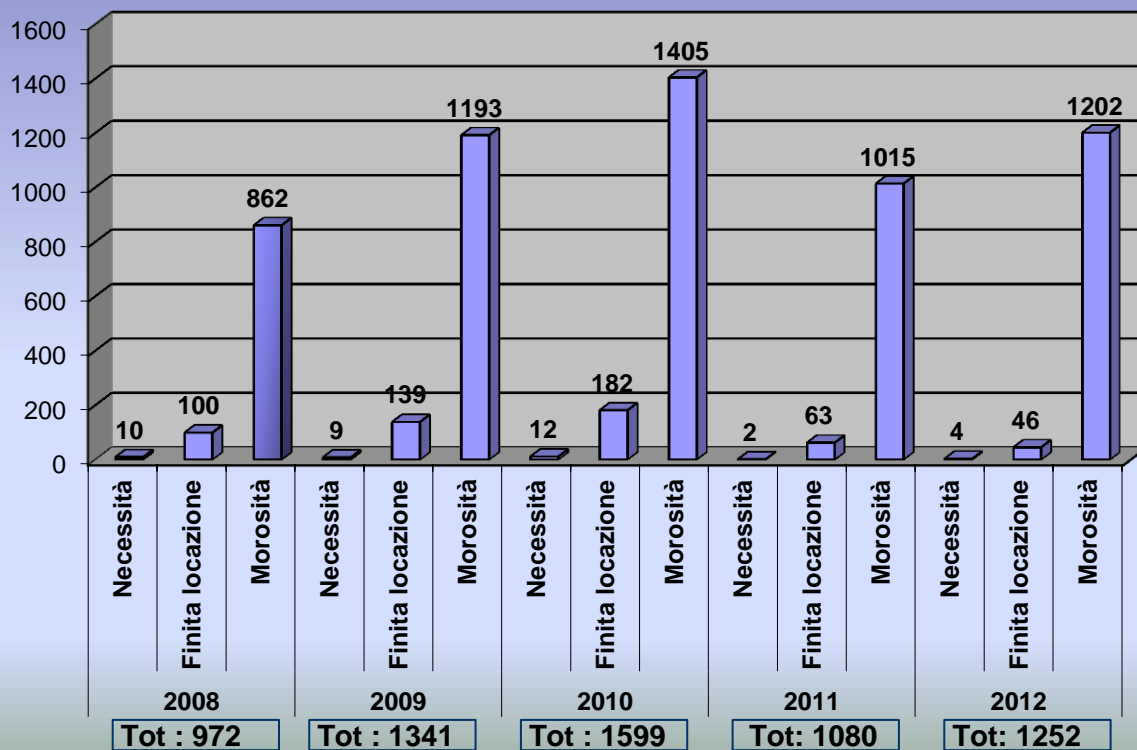
■ Tot. sfratti per morosità

Graf.3b



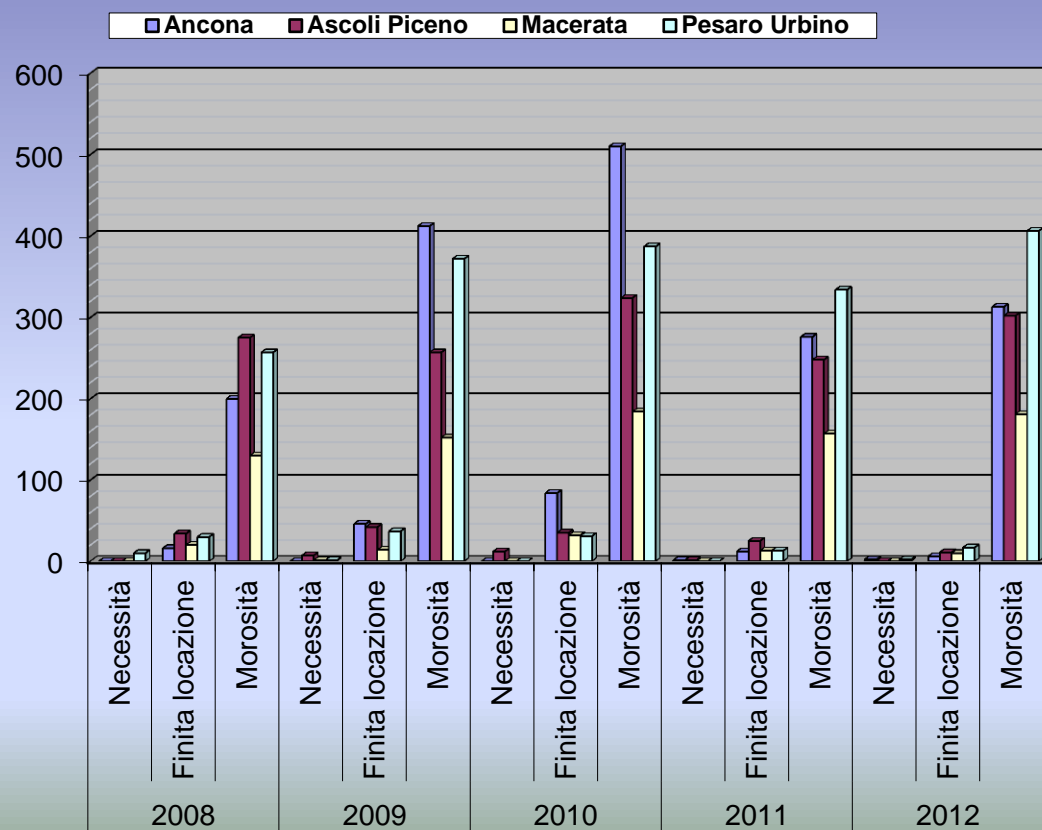
A- provvedimenti esecutivi di rilascio per motivazione, periodo 2008- 2012

Graf.3c Distribuzione del totale dei provvedimenti



A- provvedimenti esecutivi di rilascio per motivazione e provincia, periodo 2008-2012

Graf.3d Distribuzione dei provvedimenti per motivazione , anno e provincia

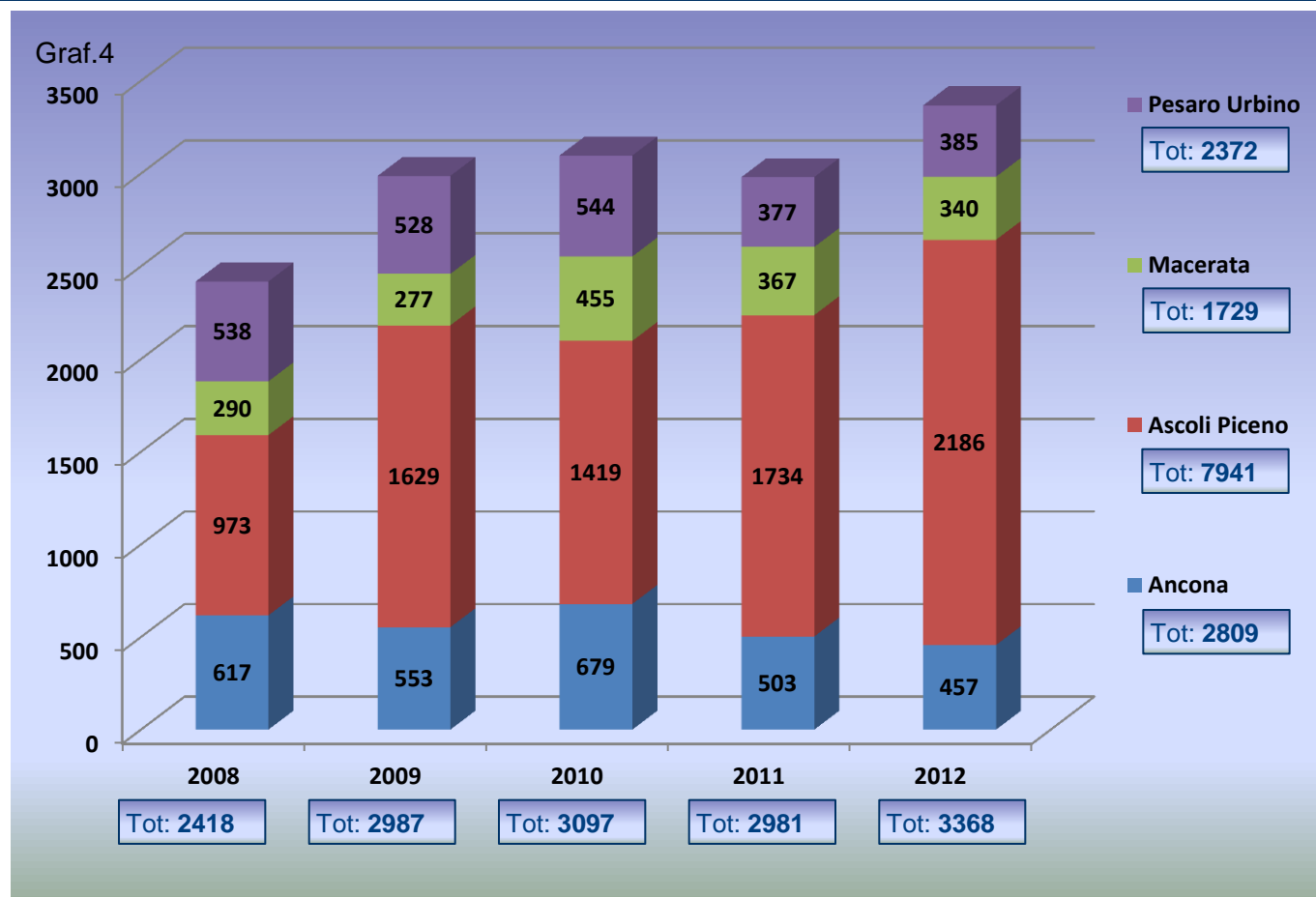


B - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario, periodo 2008-2012

Nel periodo 2008-2012, sono stati richiesti all'Uff. Giudiziario n. 14.851 esecuzioni di provvedimenti di sfratto.

Dal Graf. 4 si evince, nel quinquennio considerato, una crescita delle richieste di esecuzione presentate all'Uff. Giudiziario che passano da n.2.418 nel 2008 a n.3.368 nel 2012 (+ 39% circa), con maggiore incidenza nella provincia di Ascoli Piceno.

B- richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario per anno e provincia , periodo 2008-2012



C – Provvedimenti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario, periodo 2008-2012

Nel periodo 2008-2012, sono stati eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario n. 4.186 provvedimenti di sfratto.

Come si evince dal Graf.5, nel quinquennio considerato il maggior numero di esecuzioni con l'intervento dell' Ufficiale Giudiziario (n.1.477) si è registrato nella provincia di Ancona.

C- provvedimenti eseguiti con l'intervento dell'Uff. Giudiziario per anno e provincia, periodo 2008-2012

