



# Manuale di autodifesa abitativa

maggio 2026



# INDICE

1. INTRODUZIONE: COS'E' L'AUTODIFESA ABITATIVA?	5
2. SFRATTO, SGOMBERO E PIGNORAMENTO DELLA PRIMA CASA	9
3. RESISTERE AD UNO SFRATTO: PRATICHE E STRUMENTI	17
4. IL PERCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)	23
5. LA PETIZIONE ALL'ONU	25
6. IL MERCATO DELL'AFFITTO: COME TUTELARSI	30
7. I FONDI IMMOBILIARI ALL'ATTACCO	33

**Note:** Abbiamo utilizzato un linguaggio inclusivo, ricorrendo a forme neutre e alla “x” per includere tutti i generi.

**Attenzione:** Questo manuale non intende sostituire il lavoro di avvocati competenti in materia abitativa. Non sono molti, ma esistono: cercateli e condividete i loro contatti.

Molti legali, però, conoscono il tema solo superficialmente o, in alcuni casi, adottano pratiche scorrette, arrivando persino ad accordarsi con la parte proprietaria che promuove gli sfratti. In queste situazioni, riteniamo che questo manuale possa rappresentare uno strumento utile di orientamento e autodifesa. Stampatelo e diffondetelo.

# 1. INTRODUZIONE: COS'E' L'AUTODIFESA ABITATIVA?

Non riesco a trovare una casa. L'agenzia immobiliare e il proprietario mi chiedono garanzie impossibili.

Il mio stipendio non è tre volte l'affitto. Non ho un contratto a tempo indeterminato.

Cerco una stanza a un prezzo accessibile da mesi. Alla fine, ne ho trovata una a 500 euro, più spese.

L'agenzia dice che chi affitta non vuole coppie con figli.

Sono una persona senza cittadinanza italiana: non mi affittano nulla, solo soluzioni senza contratto.

Non so dove mettere la residenza: la proprietaria non me la concede.

Sono studente: trovo solo case in nero e in pessime condizioni.

Pago l'affitto a un'agenzia, ma non so chi sia la proprietà.

Il proprietario mi ha detto che devo andarmene entro fine anno. Non so dove andare.

Ho perso il lavoro. Non riesco più a pagare l'affitto.

Anche lavorando, non arrivo a fine mese: l'affitto è aumentato.

Qui non trovo nulla. Devo andare fuori città.

Sono in una relazione violenta e voglio andarmene, ma non so dove.

Dormo da amicizie. Non ho una casa mia. Non risuldo senza fissa dimora, ma di fatto lo sono.

Ho ricevuto un'ingiunzione di sfratto. Non so cosa fare.

Mi hanno sfrattato.

Vivo in un centro di accoglienza. Aspetto da anni una casa popolare, senza sapere quando arriverà.





Queste – e molte altre – sono le situazioni che ognuno di noi ha vissuto, ascoltato o subito almeno una volta nella vita.

Noi siamo l'**Assemblea di Autodifesa Abitativa di Roma**, nata durante la pandemia del 2020 (prima come Sciopero degli affitti e come Assemblea di Autodifesa dagli Sfratti) proprio per creare una struttura di aiuto mutuo e organizzazione orizzontale di persone che subiscono la violenza urbanistica e abitativa, e che sono convinte di poterla combattere insieme. Abbiamo organizzato decine di picchetti per impedire gli sfratti di persone impoverite, abbiamo accompagnato le nostre compagne nella rivendicazione dei loro diritti, abbiamo creato tante occasioni di studio, divulgazione, ricerca, per comprendere e far comprendere la centralità della questione abitativa.

### **Autodifendersi vuol dire esserci per sé e per altre persone.**

Vuol dire avere coscienza che ciò che si sta vivendo non è giusto. Vuol dire sapere che non siamo soli e che molte altre persone vivono situazioni simili alla nostra.

Ma significa anche rendersi conto che l'ingiustizia residenziale non colpisce tutte le persone allo stesso modo, perché si interseca con altre forme di oppressione ed esclusione. Le famiglie più povere sono maggiormente colpite. Le famiglie con componenti stranieri subiscono livelli più alti di discriminazione. Le donne e le soggettività non eteronormate sperimentano forme specifiche di ingiustizia abitativa.

**Autodifendersi vuol dire riconoscere che la casa è un bene fondamentale, senza il quale non possiamo vivere. È estensione del nostro corpo.** È più di un riparo e più di qualsiasi altro bene di consumo, perché consente l'accesso ad altri benefici e diritti, e struttura il modo in cui le persone interagiscono tra loro e con la comunità. Senza casa non può esserci salute psico-fisica.

### **Autodifendersi vuol dire pretendere di averne una!**

Nel vortice degli ultimi anni – segnati e aggravati da genocidi, guerre, crisi e dalla crescente concentrazione della ricchezza – appare sempre più evidente come l’abitare e le città siano tra i principali terreni di estrazione di valore da parte della finanza internazionale.

La casa è il luogo in cui le nostre vite, i nostri bisogni e i nostri desideri si scontrano con il vampirismo del sistema economico dominante, che mira a spossare il più possibile la popolazione per accumulare risorse, terre, immobili e potere politico.

Per farlo, non dubita a espellere, sfrattare, demolire, espropriare e privatizzare ogni cosa; allo stesso modo, altrove, non esita a occupare terre, distruggere, massacrare e bombardare.

Eppure, esiste ancora una percezione generalizzata del fatto che nessuna persona dovrebbe rimanere senza casa, soprattutto quando ci sono milioni di case vuote di proprietà di macro-corporazioni immobiliari, assicurative, bancarie, che nulla hanno fatto per giustificare il loro potere. Di fronte alla violenza di uno sfratto, soprattutto quando avviene vicino a noi, l’intero sistema scricchiola: diventa difficile giustificare l’estrazione di profitto a costo della vita delle persone, quando vengono meno i filtri della stampa e della propaganda governativa che normalmente minimizzano o distolgono l’attenzione.

**Per questo abbiamo bisogno di studiare, leggere, scrivere, fare inchiesta, ma soprattutto di organizzare delle strutture di autodifesa che trasferiscano tutta la nostra comprensione nella pratica.** Fare analisi complesse sulla realtà serve a poco se queste non si traducono velocemente in azione politica; così come l’azione politica può essere addirittura controproducente, se non è accompagnata da un continuo studio e analisi della società e dell’economia.

Da solx non possiamo fronteggiare la violenza del sistema: il mito dell’eroe solitario o del leader salvifico è un’illusione che limita e disarmava.





La forza reale nasce solo dall'azione collettiva: quando ci organizziamo, moltiplichiamo le nostre capacità e costruiamo risposte concrete nei contesti in cui viviamo. In tutto il mondo – negli USA per difendere i migranti dalla violenza dell'ICE, o in Brasile con i movimenti dei senza terra e dei senza e dei senza tetto, o in Sudafrica e in Messico con le organizzazioni di migliaia di baraccati che autocostruiscono i loro quartieri e i loro sistemi di approvvigionamento alimentare – movimenti popolari dimostrano che solo il popolo può aiutare il popolo, creando insieme pratiche di lotta e conoscenza.

Forse è giunto il momento di creare assemblee di autodifesa in tutti i quartieri e i Paesi, in rete tra loro e in rete con i movimenti di autodifesa del resto del mondo.

**Organizzarci per difenderci dalla speculazione che imperver-  
sa in tutte le città, dalle grandi opere inutili, dalla cementi-  
ficazione, dalla distruzione della natura, dagli sfratti, dagli  
sgomberi e dalle espulsioni. Dobbiamo prepararci per orga-  
nizzare, appena ce n'è bisogno, anche l'autodifesa dalle de-  
portazioni, dalle violenze, dalla repressione.**

Dobbiamo smettere di dividere i nostri movimenti per temi: lotta-  
re per la casa – cioè per il nostro ambiente, per i nostri quartieri  
e per le nostre comunità – è anche lottare contro il patriarcato,  
contro la violenza di genere, contro il suprematismo etnico, con-  
tro la devastazione ambientale contro l'egemonia culturale delle  
persone multimiliardarie e della finanza globale, dei loro think  
tank infernali, dei loro giornali al servizio.

Questo manuale serve a condividere gli strumenti di autodifesa  
abitativa che la nostra assemblea ha costruito in questi anni.

Non pretende di essere esaustivo: ci auguriamo che altre assem-  
blee simili nascano ovunque, e che circolino decine di nuovi ma-  
nuali migliori di questo. Quando avremo una vera rete per difen-  
dere i nostri territori, avremo già vinto.

## 2. SFRATTO, SGOMBERO E PIGNORAMENTO DELLA PRIMA CASA

**Che cos'è uno sfratto?** Lo sfratto è un procedimento speciale che si svolge davanti a un giudice tra chi possiede un alloggio (locatore) che, assistito da un legale, chiede la restituzione dell'immobile affittato a una persona in affitto (locataria).

Lo sfratto può avvenire principalmente per tre motivi:

**Morosità:** la persona in affitto non riesce a pagare il canone mensile; quindi, la parte proprietaria avvia un'intimazione di convalida di sfratto.

**Fine locazione:** il contratto di affitto è scaduto e la parte proprietaria non intende rinnovarlo, ma la persona in affitto non riesce a lasciare l'appartamento per mancanza di alternative.

**Necessità del locatore:** Si parla di "necessità" quando la parte proprietaria di un immobile non intende rinnovare il contratto alla prima scadenza (al quarto anno nei contratti 4+4 e al terzo anno nei contratti 3+2) per destinarlo a un uso diverso. Tra i motivi previsti rientrano: la vendita dell'immobile, la ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso oppure la volontà di destinarlo a una persona appartenente al proprio nucleo familiare.

**Differenza tra sfratto e sgombero?** Sfratto è quando c'è un contratto in vigore, normalmente può avvenire o perché la proprietà ha bisogno della casa o per morosità. Gli sfratti per morosità rappresentano la grande maggioranza dei casi e sono aumentati a partire dalla fine degli anni Novanta, anche in seguito alla liberalizzazione del mercato degli affitti nel 1998. Lo sgombero, invece, riguarda situazioni diverse, in cui chi occupa l'immobile non ha alcun contratto o titolo legittimo, come nel caso delle occupazioni.

**Cosa si intende con sfratto per morosità?** Lo sfratto per morosità può avvenire solo in presenza di determinati presupposti, di seguito elencati.





1. aver stipulato un contratto di locazione tra le due parti;
2. registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate;
3. il mancato pagamento o ritardo nel pagamento del canone di affitto da parte dell’inquilin.

Secondo la legge n. 431 del 1998, il mancato pagamento **anche solo di un mese del canone di affitto** concede alla parte proprietaria la possibilità di “intimare lo sfratto per morosità”, cioè di ottenere un ordine da parte del Tribunale per liberare la casa dalla persona morosa.

È possibile essere sfrattati anche per il mancato pagamento delle spese condominiali, perché fanno parte degli obblighi di chi vive in affitto. Tuttavia, lo sfratto può essere avviato solo dall’proprietario, non dal condominio. Di solito si arriva a questo punto quando il debito è consistente o si protrae nel tempo.

Se il locatore non ha registrato il contratto e non ha dichiarato i redditi da canone di locazione, non potrà beneficiare della procedura legale di sfratto ma dovrà ricorrere alla causa ordinaria per il rilascio dell’alloggio (che ha tempi più lunghi). Anche quando le case sono affittate per stanze, il procedimento di sfratto deve percorrere una via diversa, giacché la morosità di una sola persona in affitto non può causare problemi alle altre. Non abbiamo ancora informazioni chiare su come muoversi in questi casi, quindi affidatevi ai vostri legali.

**NON DATE PER SCONTATO DI NON AVERE DIRITTI. LA LEGGE ITALIANA TUTELA LA PROPRIETÀ, MA LE LOTTE SOCIALI HANNO PERMESSO DI MODERARE LA SUA VIOLENZA OFFRENDO FORME DI TUTELA ANCHE A CHI NON HA POTERE.**



## LA PROCEDURA DI RILASCIO IMMOBILE

### Quali sono le fasi di uno sfratto?

La procedura di sfratto prevede due fasi: 1) una fase ordinaria, 2) una fase esecutiva. È importantissimo contattare un avvocato di fiducia, ancora meglio se in grado di offrire gratuito patrocinio.

#### LA FASE ORDINARIA

*Comunicazione della proprietà:* la parte proprietaria invia, direttamente o tramite avvocato, una lettera alla persona in affitto per richiedere il pagamento degli arretrati oppure per comunicare la volontà di non rinnovare il contratto e chiedere il rilascio dell'immobile.

*Intimazione di sfratto:* se la situazione non si risolve, viene notificato un atto (raccomandata "verde") che contiene la convocazione in Tribunale per l'udienza davanti al giudice, nel rispetto di un termine minimo di almeno 20 giorni.

*Atto di citazione per la convalida:* è importante presentarsi all'udienza, perché la persona in affitto può spiegare le proprie difficoltà economiche o sociali.

- In caso di *morosità*, può chiedere un **termine di grazia** per pagare il debito (di norma fino a 90 giorni, con possibili proroghe per situazioni particolari).

- In caso di *finita locazione*, può chiedere un termine più lungo per lasciare l'immobile, motivando la difficoltà a trovare un'altra casa (ad esempio per reddito basso, assenza di altri immobili o condizioni di fragilità del nucleo familiare).

*Udienza:* se la persona in affitto non si presenta, oppure non si oppone e non richiede il termine di grazia, il Tribunale convalida lo sfratto e concede circa un mese per il rilascio dell'immobile. Nel caso di morosità, se viene richiesto il termine di grazia, il giudice di solito lo concede e fissa una nuova udienza per verificare il pagamento di canoni arretrati, interessi e spese legali. Se il debito non viene saldato entro il termine, lo sfratto viene convalidato e viene assegnato un ulteriore termine, di circa un mese, per lasciare l'alloggio.





Decreto ingiuntivo: è uno strumento rapido per ottenere il pagamento di un debito senza dover affrontare subito un processo lungo, ma lascia comunque alla persona debitrice la possibilità di difendersi opponendosi.

In pratica, chi vanta un credito (ad esempio unx proprietarix di casa) può rivolgersi al giudice chiedendo di ordinare alla persona debitrice di pagare, senza iniziare subito una causa ordinaria.

Se il giudice ritiene che il credito sia fondato, emette il decreto ingiuntivo, con cui intima al debitore di pagare entro un certo termine, di solito 40 giorni. Nello stesso termine, il debitore può fare opposizione, cioè dimostrare che era nell'impossibilità reale di pagare; il giudice può decidere di annullare il debito. Se il debitore non paga e non si oppone, il decreto diventa esecutivo, cioè permette di procedere con il pignoramento dei beni o dello stipendio.

## **LA FASE ESECUTIVA**

Se l'inquilinx non si è presentato in Tribunale e non e non ha fatto opposizione allo sfratto oppure è andato all'udienza e ha chiesto un termine di grazia (più tempo per il pagamento o per lasciare l'immobile: in genere tre mesi) il Tribunale convalida lo sfratto. Tra la convalida e l'esecuzione dello sfratto passano diversi mesi, anche un anno.

*Atto di precetto*: la persona o il nucleo familiare sottoposto a sfratto riceve una notifica (di solito tramite l'avvocato della parte proprietaria) chiamata "atto di precetto", con cui viene intimato di lasciare l'immobile entro dieci giorni.

*Preavviso di rilascio (o soggio)*: se l'immobile non viene liberato, la parte proprietaria richiede che l'Ufficiale Giudiziario notifichi il preavviso di rilascio. Questo atto indica il giorno e l'ora in cui sarà effettuato l'accesso per eseguire lo sfratto.

*Esecuzione dello sfratto*: nel giorno stabilito, l'Ufficiale Giudiziario si presenta presso l'immobile per eseguire lo sfratto, di solito insieme alla parte proprietaria (o al/alla legale) e a una persona incaricata di sostituire la serratura. Se sono presenti animali do-

mestici, è prevista la tutela del loro benessere (in alcuni casi può essere richiesta la presenza di personale competente). In caso di malore, è possibile richiedere l'intervento dei servizi sanitari.

Se non è presente la forza pubblica e chi sta subendo uno sfratto si oppone, spesso non viene cacciato di casa immediatamente e viene fissato un nuovo accesso.

**Attenzione:** l'Ufficiale Giudiziario non è sempre tenuto a comunicare personalmente la data del successivo accesso. In caso di dubbi, è possibile rivolgersi al Tribunale competente per avere informazioni aggiornate (*vedere online gli orari di apertura*).

In alcune situazioni può essere applicato l'art. 610 c.p.c., che consente modalità esecutive anche senza preavviso dettagliato ("**accesso a sorpresa**"). Si tratta di una pratica discussa, perché può ridurre la possibilità di organizzarsi e aumentare lo stress per chi è coinvolto.

In passato, l'esecuzione dello sfratto poteva richiedere tempi molto lunghi: spesso erano necessari numerosi accessi dell'Ufficiale Giudiziario prima dell'intervento della forza pubblica. Negli ultimi anni, in alcune realtà locali, i tempi si sono ridotti e la presenza della forza pubblica può avvenire già nei primi accessi, anche se non è una regola fissa.

## IL PIGNORAMENTO DELLA CASA

Il pignoramento della casa è una forma di espropriazione forzata: la persona debitrice viene privato del bene immobile su richiesta della persona creditrice, al fine di soddisfare il debito. Si tratta di una procedura generalmente lunga (spesso da alcuni anni fino a molti anni) e, fino alla vendita dell'immobile, la persona può in molti casi continuare ad abitare nella casa, salvo provvedimenti diversi del Tribunale.

Se il mancato pagamento continua, chi deve riavere i soldi può ottenere un decreto ingiuntivo, cioè un provvedimento del Tribunale che ordina alla persona debitrice di pagare entro un termine (di solito 40 giorni).





In caso di mancato pagamento, viene notificato l'atto di precetto, che è l'intimazione formale ad adempiere, con l'avviso che, in caso contrario, si procederà con l'esecuzione forzata. A questo punto può iniziare il pignoramento vero e proprio, seguito dalle procedure per la vendita all'asta dell'immobile, tra cui una perizia richiesta dal Tribunale.

**Come funziona?** Quando una persona smette di pagare le rate del mutuo, la banca può classificarla inizialmente come "inadempiente" (o in stato di difficoltà). Se il debito persiste, la posizione viene segnalata come sofferenza nelle banche dati creditizie, con conseguenze sulla possibilità di ottenere altri finanziamenti.

**La prima casa è pignorabile?** Dipende dal tipo di creditore:

- Creditori privati (banche, finanziarie, fornitori): la prima casa è pignorabile anche per debiti non particolarmente elevati. In generale, non esiste una tutela assoluta che impedisca il pignoramento.

- Crediti fiscali (riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione): esistono limiti specifici previsti dalla legge.

**Quando la prima casa non è pignorabile (debiti fiscali)**

Nel caso di debiti verso l'erario, la prima casa non può essere pignorata se sono soddisfatte tutte queste condizioni: a) è l'unico immobile di proprietà della persona debitrice; b) che vi ha la residenza anagrafica; c) l'immobile è ad uso abitativo (categorie catastali del gruppo A, esclusa A/10) e non è di lusso (quindi non A/1, A/8 o A/9).

## NOTE IMPORTANTI

1. I contratti di **locazione "temporanei" (o transitori)** possono essere utilizzati solo quando esistono specifiche esigenze di carattere temporaneo, che devono essere reali e documentabili. Non è corretto affermare che siano riservati a persone non residenti: possono essere stipulati anche con persone residenti, purché vi

siano valide ragioni di transitorietà, come esigenze di lavoro, studio o situazioni familiari particolari. Se tali esigenze non sussistono o non sono indicate in modo chiaro nel contratto, questo può essere considerato non valido come contratto transitorio e ricondotto a un contratto ordinario, generalmente della durata di 4+4 anni, con maggiori garanzie per la persona in affitto.

2. Negli ultimi tempi alcune parti proprietarie utilizzano **la licenza per finita locazione**, uno strumento previsto dalla legge che consente di agire prima della scadenza del contratto per ottenere un provvedimento di rilascio dell'immobile valido per il futuro. Questa procedura può essere avviata anche quando la persona in affitto è in regola con i pagamenti, perché non riguarda la morosità ma la restituzione dell'immobile alla scadenza. Si tratta di uno strumento utilizzato in modo strategico per ridurre i tempi della procedura, soprattutto quando si teme che l'immobile non venga liberato spontaneamente. Se si viene convocati a un'udienza di questo tipo, è importante presentarsi: è possibile esporre le proprie condizioni e chiedere al Tribunale un termine più ampio per il rilascio, soprattutto in presenza di situazioni di difficoltà, anche se non esiste un diritto automatico a ottenerlo.

3. Può capitare che **la parte proprietaria stacchi le utenze**. La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha affermato più volte che 1) staccare le utenze di energia e acqua dell'appartamento affittato e 2) entrare in casa cambiando la serratura rappresentano delle condotte penalmente perseguibili perché COSTITUISCONO UN REATO di esercizio arbitrario delle proprie ragioni (art. 392 C.P.) e SI POSSONO DENUNCIARE.





## Piano Casa 2026

### Occupazioni

Lx proprietarix deve presentare denuncia alle Forze dell'Ordine esibendo il titolo di proprietà (atto notarile). Quindi, la Polizia Giudiziaria può intervenire entro 15 giorni dalla notifica. Non è più necessario attendere l'intero iter del processo civile.

**Personae fragili (minori, over 65, persone con disabilità):** La nuova norma riduce i tempi di tolleranza. Se prima si arrivava a 180 giorni, oggi lo sgombero deve avvenire in circa 30 giorni. In questo lasso di tempo, i Servizi Sociali sono obbligati a trovare una soluzione alternativa, ma l'immobile deve essere liberato.

### Sfratti

**Termine di grazia ridotto:** il tempo concesso al giudice per sanare la morosità scende da 90 a 45 giorni nel caso ordinario. Sale a 60 giorni (prima erano 120) solo nei casi in cui il mancato pagamento, protrattosi per non più di due mesi, dipende da comprovate difficoltà economiche dellx inquilinx.

La possibilità di ricorrere a questa sanatoria in sede giudiziale si riduce da 3 a 2 volte nell'arco di 4 anni.

**Procedura accelerata:** viene introdotta una procedura d'urgenza: il Tribunale ha 15 giorni di tempo dal ricorso per emettere il decreto di rilascio dell'immobile. Questo non significa che lo sgombero fisico avviene in 15 giorni, ma che il titolo esecutivo viene emesso in tempi molto più rapidi rispetto a oggi.

**Penale economica (deterrente):** su richiesta della proprietà, lx giudice può stabilire una somma pari all'1% del canone mensile per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile oltre il termine fissato. Non si applica automaticamente: deve essere richiesta dalla proprietà e stabilita dal Tribunale.

**Attenzione:** a metà maggio 2026 il testo definitivo del DDL sugli sfratti non è ancora stato emanato dal Governo.

### 3. RESISTERE AD UNO SFRATTO: PRATICHE E STRUMENTI

**Creare rete.** È importante non affrontare uno sfratto in solitudine. Migliaia di persone si trovano sotto sfratto e tutte hanno diritto a un alloggio dignitoso. È importante contattare collettivi di zona, comitati di quartiere, sindacati degli inquilini e associazioni. Parlare con vicinax, amicx e familiari.

**La solidarietà è un seme sotto la neve:** i media fanno spesso passare l'idea che si sia solx e impotenti, ma non è così. Abbiamo molte più persone dalla nostra parte di quanto crediamo

**Raccolta fondi.** Alcunx abitanti sottopostx a sfratto hanno organizzato campagne di raccolta fondi, ad esempio per coprire le spese legali (anche se chi non ha risorse economiche ha diritto al gratuito patrocinio, cioè a un'assistenza legale senza costi).

Si consiglia di evitare di chiedere denaro ad amicx o familiari, per non creare situazioni di indebitamento personale con persone che potrebbero invece offrire supporto in altri momenti di bisogno. Può essere più utile organizzare raccolte fondi collettive, ad esempio a livello territoriale, oppure tramite iniziative come feste, eventi o concerti, per sostenere le famiglie del quartiere a rischio sfratto.

È possibile utilizzare piattaforme online come GoFundMe, tenendo però presente che applicano commissioni e che fanno parte di circuiti finanziari più ampi.

**Rivolgersi allx assistenti sociali per chiedere i sostegni economici di cui si ha diritto.** Tra questi ci sono, ad esempio, il *contributo affitto* e il cosiddetto *fondo per la morosità incolpevole*, destinato a chi non riesce a pagare il canone per cause indipendenti dalla propria volontà (come perdita del lavoro o riduzione del reddito).

Negli ultimi decenni, però, i tagli al welfare e agli enti locali, insieme a una retorica che tende a colpevolizzare chi è in difficoltà, hanno reso spesso i servizi sociali carenti di risorse e più selettivi.





vi nell'erogazione degli aiuti. Le autorità locali hanno comunque responsabilità in materia di salute pubblica e, in alcuni casi, potrebbero intervenire o opporsi a situazioni particolarmente critiche: lasciare senza casa persone vulnerabili, come bambini, anziani o soggetti fragili, ha conseguenze sull'intera collettività.

Allo stesso tempo, chi lavora nei servizi sociali può trovarsi a operare in condizioni difficili e con risorse limitate, il che a volte porta a controlli più rigidi o a un accesso complicato ai sostegni. Questo non significa che sia sempre così: esistono molte persone competenti e attente, ma abbiamo anche visto molti casi drammatici e comportamenti ingiusti.

**Manifestazioni, sit-in e presidi.** È importante rendere visibile la propria opposizione all'ingiustizia dello sfratto. Si può manifestare davanti a Comune, Regione, Prefettura o Tribunale, soprattutto organizzandosi con altri nella stessa situazione. Sono le istituzioni che gestiscono le risorse pubbliche a dover affrontare il conflitto tra chi non riesce a pagare l'affitto e chi vuole riottenere l'immobile. Per questo, parlare con radio, giornali e altri media, rilasciare interviste e far sentire la propria voce nello spazio pubblico sono strumenti di pressione importanti.

Va tenuto presente che i media mainstream e le autorità possono sminuire o colpevolizzare, ma esistono anche realtà indipendenti da contattare. È fondamentale mostrare che gli sfratti non sono casi individuali, ma un problema sociale, e presentarsi non come vittime ma come persone che reagiscono e si organizzano.

**Visura catastale.** È importante capire chi è la proprietà. Spesso si tratta di grandi soggetti come enti pubblici, banche o fondi immobiliari, che non hanno un'urgenza reale di riavere l'immobile se non per fini speculativi. In molti casi è più facile negoziare con piccoli proprietari, che possono avere interessi più vicini a quelli di chi è in affitto.

L'obiettivo non è creare un danno a chi possiede una sola proprietà, ma trovare una soluzione. Se il contatto avviene in modo efficace, si può anche costruire un'alleanza. Molti Comuni, infatti, prevedono strumenti come il contributo affitto o il fondo per la morosità incolpevole, che consentono di

mantenere la persona in casa con il consenso della proprietà.

Per la proprietaria può essere conveniente accordarsi, perché recuperare il credito tramite cause è spesso lungo e incerto, mentre i contributi pubblici offrono una soluzione più rapida. Non si tratta di favori, ma di risorse pubbliche pensate per evitare che le persone perdano la casa.

**Quando ci troviamo di fronte a proprietari che ignorano completamente le nostre condizioni – magari con decine di immobili da cui traggono rendita – o a grandi fondi immobiliari, banche e compagnie assicurative, l'unica strada che resta è organizzarci collettivamente, anche attraverso un picchetto antisfratto.**

## **COS'E' UN PICCHETTO ANTISFRATTO?**

Ogni giorno, in tutto il mondo, centinaia di picchetti antisfratto difendono le comunità da qualunque forma di espulsione forzata, anche quando le persone non pagano. Come i picchetti sindacali davanti alle fabbriche, bloccano la produzione del valore immobiliare mobilitando chi non subisce quella violenza in solidarietà con chi la subisce.

Partecipare significa far crescere il movimento: più picchetti esistono, più sarà difficile sfrattare. Chi riesce a risolvere la propria situazione deve continuare ad alimentare la lotta per chi è ancora a rischio, perché siamo parti di uno stesso corpo sociale: difende-





re chiunque è difendere noi stessi.

I picchetti non servono a guadagnare visibilità o like: servono a difenderci. L'ideale è che organizzazioni diverse li promuovano ovunque, e che tuttix siano liberix di partecipare anche a quelli altrui. Basta con la logica per cui esistono "le mie" lotte e quelle "altrui": il nemico è lo stesso, la lotta è una sola.

**Organizzare un picchetto anti-sfratto.** Al primo accesso solitamente arriva solo l'ufficiale giudiziario per rinviare lo sfratto al mese successivo, ma la procedura sta diventando sempre più rapida e la forza pubblica può presentarsi già da subito. È sempre meglio tutelarsi per tempo, organizzando un presidio di solidarietà sotto casa insieme ad amicizie, vicinx, associazioni, comitati, sindacati per la casa e altre realtà.

Se è presente la forza pubblica, si può praticare la disobbedienza passiva: non si lascia passare, ci si fa trascinare via, si può barricare la porta, cercando di resistere il più a lungo possibile, tenendo però presente il rischio di denuncia per resistenza. A volte si riesce a rinviare lo sfratto anche in presenza della forza pubblica e del fabbro.

Nei casi più difficili, quando il dispiegamento di forze è eccessivo rispetto alla presenza dei solidali, bloccare lo sfratto può non essere possibile. Tuttavia, la presenza delle persone resta preziosa per garantire la tutela di chi viene sfrattato mentre lascia casa, assicurandosi che porti con sé tutte le proprie cose.

**Molto spesso i picchetti antisfratto significano ore e ore di attesa — magari dalle 5 del mattino — in attesa dell'arrivo della forza pubblica. Ma sono anche un'opportunità: per parlare con chi vive nelle case intorno, per trovare persone alleate, per megafonare le ingiustizie, e per stare insieme in modo prolungato, con la calma che il ritmo serrato della metropoli raramente ci permette di ricavare.**

*Un picchetto è anche un atto d'amore.*

**Legali.** Sarebbe molto importante che chi ha seguito il caso sia present durante lo sgombero, per negoziare con l'ufficiale giudiziario e il legale della proprietà. In alternativa, è fondamentale che sia raggiungibile telefonicamente il giorno dello sfratto.

**Autotutele per i picchetti.** Bisogna fare molta attenzione. Le cosiddette forze dell'ordine proveranno a far credere che stare in strada davanti a una porta sia illegale. Ma non lo è affatto. I problemi sorgono quando si impedisce l'operato della polizia, e quella è naturalmente una negoziazione che dipende da caso a caso.

Conviene sempre riprendere tutto, registrare tutto, fare foto: le guardie si comportano in modo molto diverso quando sanno di essere riprese, soprattutto se sono presenti giornalistx o operatorx professionali. La registrazione video può costituire una prova legittima ai sensi dell'art. 234 del codice di procedura penale e può essere utilizzata in un processo.

Se guardie o ufficiali giudiziari provano a impedire le riprese dicendo che è proibito, non è vero: riprendere pubblici ufficiali in luoghi pubblici è permesso. La diffusione delle immagini senza consenso è invece vietata per motivi di privacy – come per chiunque altrx – a meno che volti e voci non siano resi irriconoscibili.





**Rischi penali durante i picchetti.** Manifestazione non organizzata (Art. 18), anche se è molto raro che venga applicato. Bloccare una porta o rifiutarsi di aprire può comportare l'accusa di violenza privata, per evitare questo, è fondamentale mantenere una resistenza passiva. *Blocco del traffico:* nonostante quello che molti credono, il blocco del traffico non è reato, a meno che non coinvolga autobus o ambulanze.

### **È importante sapere:**

- Se sono presenti animali domestici, lo sfratto può essere eseguito solo se è presente unx veterinarix. Nel caso contrario, bisogna chiedere di chiamarlx. È una buona strategia anche per guadagnare tempo.

- È opportuno prevedere la presenza di personale medico, nel caso qualcuno si senta male. Non si può eseguire uno sfratto senza che un medico legale certifichi la "portabilità" di tutte le persone da sfrattare. Spesso si può parlare con il medico e spiegare la situazione. La condizione di patologie gravi può ostacolare l'esecuzione di sfratto: è importante avere documenti che le attestino.

- Dovrebbero essere presenti anche assistenti sociali (o la sala operativa sociale) per valutare alternative abitative valide per il nucleo familiare o la persona sfrattata.

- Per la legislazione internazionale, gli sfratti senza alternative valide, ragionevoli, dignitose, negoziate con le persone da sfrattare, non sono legali. Purtroppo, la legislazione internazionale è rispettata solo sulla carta. Ma dobbiamo sapere che il nostro obiettivo dev'essere che nessunx sia obligatx a lasciare una casa senza avere un'alternativa valida. Una persona per strada, una famiglia per strada, non sono un problema solo per loro. Sono un problema per la società, per lo stato, per il quartiere, per tuttix. Oltre che per il senso universale di giustizia, che dev'essere sempre il nostro orizzonte politico.

## 4. IL PERCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

È importantissimo fare domanda di casa popolare (edilizia pubblica) il prima possibile. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sono abitazioni di proprietà pubblica destinate a famiglie con specifici requisiti economici. L'assegnazione e il canone di affitto si basano sulla composizione e situazione economica del nucleo familiare. L'assegnazione avviene tramite bandi pubblici periodici, disponibili sull'albo pretorio dei Comuni. La domanda può essere presentata solo durante il periodo di apertura del bando, al Comune di residenza o a quello in cui si lavora. Le case popolari sono un diritto: dobbiamo reclamarne sempre di più, perché attualmente sono pochissime; dobbiamo anche lottare perché tutte quelle esistenti siano disponibili. I giornali e i media insistono sulle occupazioni di case popolari per nascondere il fatto che la mancanza di case popolari si deve alla loro incapacità di gestirle, non certo a chi entra nelle case vuote. Tranne pochi casi di racket criminale, la maggior parte di gente che occupa le case popolari lo fa per necessità. Nessuno ama mettersi in pericolo. Chi occupa una casa popolare lo fa perché non trova nessun altro modo per avere un tetto sulla testa.

### **Il caso di Roma**

A Roma, le case popolari sono gestite dal Comune e dalla Regione Lazio tramite l'ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale). Il Dipartimento delle Politiche Abitative di Roma Capitale si occupa dell'assegnazione degli alloggi, di erogare benefici per la casa e delle sanatorie. La domanda per un alloggio ERP si presenta con un bando comunale, che stabilisce priorità basate su vari fattori, come reddito, condizioni abitative e disabilità. La persona richiedente e i membri del nucleo familiare devono soddisfare i requisiti richiesti al momento della pubblicazione del bando e fino all'assegnazione dell'alloggio.

Per partecipare al bando ERP, i richiedenti devono rispettare





alcuni requisiti, come stabilito dall'art. 11 della legge regionale n.12/1999:

### **Per lx richiedentx:**

**Cittadinanza** italiana, di un paese UE, o di un paese non UE con permesso di soggiorno lungo o biennale, o con regolare lavoro.

**Residenza** nel Comune di Roma o, per lx non residenti, attività lavorativa principale a Roma (con dichiarazione del datore di lavoro).

### **Per lx richiedentx e ogni componente del nucleo familiare:**

- Non essere proprietarx o titolari di diritti su un alloggio adeguato nell'area del bando.
- Non aver già ricevuto alloggi ERP.
- Non aver ceduto un alloggio ERP assegnato in passato, salvo casi legali.
- Non aver occupato senza titolo un alloggio ERP.

**Requisito economico per l'intero nucleo familiare:** Il reddito annuo complessivo non deve superare il limite stabilito dalla Regione per l'accesso all'ERP al momento della pubblicazione del bando.

**Attenzione:** Alcune Regioni impongono alle persone straniere requisiti discriminatori e spesso impossibili da soddisfare: alle persone rifugiate, ad esempio, viene chiesto di dimostrare di non possedere immobili nel paese d'origine; una richiesta paradossale, dato che spesso non hanno nemmeno accesso ai relativi uffici catastali. Ad altrx viene richiesto un numero elevato di anni di residenza, come se chi è arrivatx da poco non avesse diritto a una casa.

Su questi temi la giurisprudenza è chiara.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 9/2021, ha dichiarato incostituzionale richiedere alle persone straniere documentazione sull'assenza di proprietà immobiliari all'estero. ASGI con la sentenza n. 44/2020 ha invece dichiarato illegittimo il requisito dei 5 anni di residenza con riferimento alla legge regionale lombarda.

## 5. LA PETIZIONE ALL'ONU

Su indicazione di organizzazioni sindacali dellelx inquilinx attive in Catalogna e Portogallo, a partire da maggio **2021** a Roma sono state presentate numerose richieste di sospensione di sfratti e sgomberi attraverso petizioni indirizzate all'Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i Diritti Umani (**OHCHR**).

La Costituzione italiana prevede il rispetto dei trattati internazionali ratificati dallo Stato. Tra questi rientra il Patto Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali (**PIDESC**), il cui articolo 11 riconosce *“il diritto di ogni individuo a un adeguato standard di vita per sé e per la propria famiglia, inclusi alimentazione, abbigliamento e alloggio adeguati, nonché il miglioramento continuo delle condizioni di vita”*.

Il Comitato delle Nazioni Unite per i Diritti Economici, Sociali e Culturali (**CESCR**), che monitora l'attuazione del Patto, può richiedere agli Stati di **sospendere lo sfratto** e, quindi, l'adozione di misure temporanee qualora ritenga che possano verificarsi violazioni, ad esempio nel caso di sfratti che coinvolgano persone in condizioni di vulnerabilità senza adeguate alternative abitative.

Da maggio **2022**, infatti, il Governo italiano ha cercato di far invalidare le richieste di misure temporanee delle Nazioni Unite, con una comunicazione imbarazzante al Tribunale di Roma in cui si dichiara che il rispetto per i trattati ONU è opzionale, e che il diritto alla proprietà è tutelato dalla Costituzione (esattamente come i trattati internazionali!). Persone esperte di diritto internazionale (come il prof. Ferraiuolo dell'Università di Napoli, o l'ONG The Shift, diretta dall'ex special rapporteur ONU sulla casa Leilani Farha), questo comportamento è lesivo del diritto internazionale e potrebbe mettere in difficoltà la partecipazione dell'Italia al Consiglio per i Diritti umani, nonché portare all'esclusione dello stato da alcuni trattati importanti.

La nostra assemblea nel **2024** ha mandato una segnalazione di sette di queste violazioni al Relatore Speciale ONU per la casa, il quale ha risposto scrivendo una lettera al governo italiano, a gennaio **2025**, firmata da altri quattro Relatori Speciali ONU, chiedendo chiarezza sul rispetto dei trattati.





Nel mese di ottobre il Relatore Speciale ha inoltre effettuato una visita a Roma; nel corso di tale visita non si sono svolti incontri con le persone interessate dalle procedure di sfratto che avevano presentato ricorso.

Nonostante questo, la nostra assemblea è determinata a continuare a ribadire l'importanza del rispetto di questi trattati. Non perché nutriamo una fiducia cieca nel diritto internazionale (basti pensare all'incapacità dell'ONU di fermare il genocidio a Gaza), ma perché è evidente che, oggi, molti governi europei stanno contribuendo a svuotare e indebolire il diritto internazionale, anche attraverso il sostegno allo Stato di Israele.

In questo contesto, i trattati e le corti internazionali restano strumenti fondamentali per contrastare uno squilibrio di potere sempre più marcato, che vede gli interessi della finanza globale prevalere sui diritti delle persone e dei territori.

Per questo riteniamo che sia necessario, come attivistx e come società civile, difendere e rilanciare questi strumenti, impedendo che vengano progressivamente svuotati o messi da parte.

**Premessa.** La petizione è gratuita, non serve unx avvocatx, ma dev'essere scritta in inglese, spagnolo, francese o russo (si può usare un traduttore automatico tipo <http://deepl.com>). L'ONU può concedere misure temporanee di sospensione, ma solo se:

1. Oltre al disagio economico (da dimostrare con ISEE o simili) e alla mancanza di alternative abitative, lo sfratto può causare "danni irreparabili": cioè, tra le persone sotto sfratto ci sono minori, persone anziane o con disabilità.
2. Sono state esaurite tutte le procedure legali in Italia: se non è stato fatto qualche passaggio bisogna spiegare perché (molte persone sotto sfratto ad esempio non fanno appello, perché dal 2014 è diventato molto più caro e difficile vincerlo). È importante mostrare che le istituzioni italiane non hanno fatto il loro dovere in difesa dei diritti umani.

**Tempistica.** Le petizioni hanno in genere 6-7 pagine, ma solo 2-3 di testo originale: se avete già tutti i documenti, ci vuole circa una giornata di lavoro. Bisogna mandarle almeno 4 giorni lavorativi

prima della data dello sfratto, ma l'ideale è 1- 2 settimane prima. Bisogna allegare tutti i documenti rilevanti (sentenze, denunce, ricorsi etc., anche leggi, decreti...), con un riassunto dettagliato in italiano di ognuno.

Indicazioni per la compilazione (in inglese):

<https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/Guidance-notes-for-complaints-form-E.docx>

Modulo in inglese:

<https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/PUAS-online-form-E.docx>

Modulo in francese:

<https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/PUAS-online-form-F.docx>

Modulo in spagnolo:

<https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/PUAS-online-form-S.docx>

Pagina della Commissione:

<https://www.ohchr.org/en/hrbodies/cescr/pages/cescrindex.aspx>

Il trattato (in inglese)

<https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CE-SCR.aspx>

Il file completato va stampato e firmato, poi va scansionato e salvato in formato PDF. A quel punto si scrive all'indirizzo email **petitions@ohchr.org**, con oggetto "Urgent request to suspend eviction in Rome, Italy", e nel testo della mail si chiede gentilmente di sospendere lo sfratto: Esempio: "Dear OHCHR, Please consider the individual communication attached, for an urgent request of interim measures to prevent an eviction in Rome, Italy. The eviction is scheduled for next Thursday, May 27th. Warm regards".





Alla mail si allega: 1) il file in .doc (non firmato); 2) il file in .pdf (firmato); 3) tutti i documenti in pdf, chiamandoli “ANNEX 1.pdf” “ANNEX 2.pdf” eccetera. Il numero deve corrispondere alla lista degli allegati in fondo alla petizione

**Cosa succede dopo la presentazione?** La commissione spesso manda una mail automatica che conferma la ricezione del messaggio; nel giro di un paio di giorni vi scriverà invece un funzionario ONU, in genere chiedendo le informazioni che mancano. Ad esempio: 1) perché non è stato fatto un ricorso, 2) qual è la vulnerabilità di un certo membro della famiglia, 3) perché non si può andare a vivere a casa di parenti o altrove. Bisogna rispondere il prima possibile.

**IMPORTANTE.** Nelle petizioni bisogna essere molto dettagliati, proprio per evitare di allungare i tempi con nuove richieste di informazioni. In genere dopo un paio di mail di questo tipo arriva **una lettera che comunica la richiesta di sospensione.** A quel punto inizia la seconda parte del lavoro: l'ordine di sospensione deve raggiungere il Tribunale che ha ordinato lo sfratto. L'ONU, infatti, lo comunica alla rappresentanza italiana a Ginevra, che lo trasmette al Comitato Interministeriale dei Diritti Umani (un organo inutile che farà il possibile per invalidare la vostra richiesta: il presidente non fa altro che andare in giro per cocktail diplomatici di tutto il mondo). Il Tribunale quindi dobbiamo informarlo noi. **Presentare la lettera ONU all'Ufficiale giudiziario il giorno dello sfratto non funzionerà.**

Il costo della procedura è intorno ai 150 euro. Il Tribunale deve confermare la ricezione mandando quattro PEC di conferma. Essendo una pratica poco abituale, non è conosciuta neanche negli ambienti legali: se non vi fidate che i vostri avvocati l'abbia fatta, chiedete di mostrarvi le PEC, o cambiate legale”.

**È importantissimo che un avvocato/a presenti una opposizione all'esecuzione della sentenza allegando la lettera ONU; l'opposizione dev'essere depositata nel fascicolo telematico, e registrata come “Pignoramento, art.615”.**

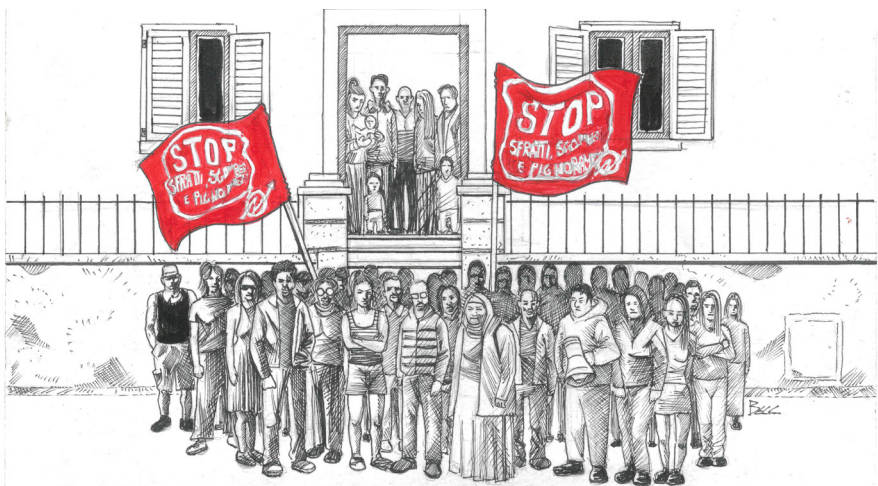
Come il Tribunale di Roma, diversi tribunali d'Italia non solo non sospendono più gli sfratti bloccati dall'ONU, ma minacciano an-

che chi fa questa procedura di imporgli il pagamento delle spese processuali (una doppia violazione che è stata segnalata dal Relatore ONU). Altri tribunali invece rispettano la legalità internazionale, sospendendo gli sfratti inaudita altera parte per evitare danni irreparabili, e fissano la data per un'udienza. Le persone che ricevono la lettera sono sotto tutela da parte della più alta istituzione per i diritti umani, e teoricamente non possono essere sfrattate finché le autorità locali non forniranno un alloggio dignitoso. È molto utile a quel punto comunicare con la stampa, pubblicizzare il caso, e sollecitare le autorità perché rispettino i diritti umani. È paradossale, infatti, che si sia costretti a scrivere all'ONU per vedere riconosciuto il diritto fondamentale ad avere una casa dignitosa.

CONSIGLIAMO COMUNQUE DI NON FIDARSI, E DI ORGANIZZARE SEMPRE UN PICCHETTO ANTISFRATTO PER LA DATA PREVISTA: QUESTA PROCEDURA È NUOVA IN ITALIA, E SIA LA POLIZIA CHE GLI UFFICIALI GIUDIZIARI LA IGNORANO. NON POSSONO PERO' IGNORARE UN ORDINE DEL TRIBUNALE.

TI CHIEDIAMO PER FAVORE DI COMUNICARCI SE FATE PETIZIONI, IN MODO DA POTER MONITORARE COME VANNO LE VARIE RICHIESTE, E IMPARARE MUTUAMENTE!

Scrivi ai nostri contatti.





## 6. IL MERCATO DELL'AFFITTO: COME TUTELARSI

### **Documentazione e rapporti con la proprietà.**

È importante conservare tutta la documentazione utile, ad esempio:

- certificazioni di perdita del lavoro
- accordi con la proprietà
- spese straordinarie sostenute
- fai foto se hai muffa in casa o altre situazioni che indicano scarsa qualità dell'alloggio.

Qualsiasi accordo con la parte proprietaria deve essere messo per iscritto, firmato da entrambe le parti e, preferibilmente, inviato tramite raccomandata o PEC. Gli accordi verbali non hanno valore legale.

### **Riduzione del canone**

La riduzione del canone di affitto può rappresentare un vantaggio anche per la proprietà, in quanto può consentire l'accesso a agevolazioni fiscali, soprattutto se formalizzata con un accordo registrato.

### **Registrazione del contratto**

Quando si stipula un contratto di affitto, è fondamentale:

- registrarlo presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni
- verificare che la registrazione sia effettivamente avvenuta

La registrazione avviene oggi tramite il modello RLI (che ha sostituito il modello 69), generalmente in modalità telematica.

È importante verificare che il contratto sia regolare e registrato: un contratto non registrato espone a rischi legali e limita i diritti dell'inquilino.

## **TIPOLOGIE DI CONTRATTO DI AFFITTO**

### **Contratto a canone libero (4+4)**

Durata: minimo 4 anni, rinnovabile per altri 4

Canone: stabilito liberamente tra locatore e conduttore

Cedolare secca: possibile

### **Contratto a canone concordato (3+2)**

Durata: minimo 3 anni, rinnovabile per altri 2

Canone: determinato secondo gli accordi territoriali tra le parti nel proprio Comune

Cedolare secca: aliquota agevolata (10%)

### **Contratto di locazione a uso transitorio**

Durata: massimo 18 mesi

Scopo: esigenze temporanee non turistiche (lavoro, studio, necessità abitative transitorie)

Obbligo: indicare e documentare il motivo della transitorietà

Cedolare secca: possibile

### **Contratto per studenti universitari**

Destinato a studenti iscritti all'università

Durata: da 6 mesi a 3 anni

Rinnovo: automatico salvo disdetta

Canone: spesso concordato secondo parametri locali





**Cedolare secca.** È un regime fiscale che la parte proprietaria di un immobile può scegliere quando affitta una casa. In pratica, serve a semplificare il modo in cui vengono pagate le tasse sull'affitto. Normalmente, infatti, l'affitto viene tassato come reddito: chi possiede un immobile paga l'IRPEF, insieme alle addizionali regionali e comunali, e in più ci sono anche l'imposta di registro e quella di bollo sul contratto. Con la cedolare secca tutto questo viene sostituito da un'unica imposta, calcolata direttamente sul canone di affitto.

Questa imposta è del 21% nei contratti a canone libero (i classici 4+4), oppure del 10% nei contratti a canone concordato, che seguono parametri stabiliti a livello locale. Proprio per questo, in molti casi la cedolare secca risulta più conveniente per la proprietà, perché la tassazione è più bassa e soprattutto più semplice da gestire.

C'è però una condizione importante: scegliendo la cedolare secca, la parte proprietaria rinuncia a qualsiasi aumento del canone per tutta la durata del regime. Questo significa che l'affitto non può essere aggiornato neanche in base all'inflazione (adeguamento ISTAT). Per l'inquilino, quindi, è una tutela significativa, perché garantisce che il prezzo resti stabile nel tempo.

La cedolare secca vale solo per immobili a uso abitativo e deve essere scelta esplicitamente, di solito al momento della registrazione del contratto.

### **Detrazioni fiscali per chi vive in affitto**

Se si vive in affitto con un contratto registrato, è possibile ottenere detrazioni fiscali sul canone, a condizione che il reddito complessivo non superi circa 30.987 euro.

Le detrazioni non sono cumulabili: si può scegliere quella più vantaggiosa. Verificalo!

## 7. I FONDI IMMOBILIARI ALL'ATTACCO

Stiamo attraversando una fase particolarmente aggressiva nella trasformazione dell'abitare. Non è un cambiamento neutrale. Non è un'evoluzione spontanea. È una trasformazione guidata da dinamiche finanziarie molto potenti, assecondate da politiche e leggi che ne favoriscono gli interessi.

La crisi abitativa non riguarda il mercato immobiliare, che continua a funzionare secondo le proprie regole. La crisi riguarda chi ogni giorno cerca una casa e non la trova. Riguarda chi non sa fino a quando potrà restare nell'appartamento in cui vive, chi è costretto a destinare una quota sempre più alta del proprio reddito per avere un tetto, e chi subisce uno sfratto senza avere alternative abitative.

Ci stanno progressivamente privando della libertà e della possibilità di scegliere dove abitare e di restare nei luoghi che abbiamo scelto per costruire le nostre vite: luoghi in cui intrecciamo relazioni, lavoriamo, studiamo, cresciamo e ci prendiamo cura reciprocamente.

### **I dati lo confermano.**

Secondo Eurostat, dal 2010 al 2025 i canoni di locazione sono aumentati in media di circa il 28%. I prezzi delle abitazioni di oltre il 50%. In molte città europee, una parte significativa delle persone spende più del 40% del proprio reddito per la casa.

In Italia la situazione è ancora più evidente: dal 1997 a oggi, la spesa per l'abitazione è cresciuta di oltre il 60%, mentre la spesa familiare complessiva è aumentata meno del 20%. Nello stesso periodo, i salari reali sono rimasti fermi o sono diminuiti.

E questo ha conseguenze concrete: nel 2024 più di 21 mila famiglie sono state sfrattate. Le richieste di sfratto hanno superato le 40 mila. E gli sfratti per finita locazione o per necessità del locatore, pur essendo numericamente inferiori, stanno aumentando rispetto a pochi anni fa, anche in relazione al crescente utilizzo





degli appartamenti per affitti a breve termine.

La gravità della questione abitativa sta arrivando anche alle istituzioni europee: il Parlamento Europeo nel 2021 ha approvato una risoluzione che sottolinea l'importanza di garantire un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutte le persone; e in seguito è stata creata una Commissione speciale presieduta da un democratico per risolvere il problema della casa. Inutile dire che il "piano casa" dell'UE propone soluzioni che riproducono gli stessi problemi che dovrebbero risolvere: costruire di più – quindi più cemento – più partnership pubblico-private, più semplificazioni urbanistiche che agevolano i progetti immobiliari dei privati.

### **Finanziarizzazione dell'abitare**

Nel frattempo, appresentanti di comuni e regioni partecipano a fiere del real estate e a conferenze rivolte a fondi finanziari e immobiliari, promuovendo intere porzioni delle città come opportunità di investimento e valorizzando il patrimonio disponibile in termini di rendimento.

Le città sono sempre più oggetto di interesse da parte di investitori immobiliari. Le privatizzazioni rappresentano l'altra faccia del processo di finanziarizzazione in corso: capitali privati, insieme ai risparmi individuali, ai fondi pensione e alle polizze assicurative, vengono convogliati nel cosiddetto "risparmio gestito", che alimenta fondi di investimento creati e amministrati da società di gestione del risparmio (SGR).

Questi fondi vengono investiti in larga parte nel settore immobiliare, in particolare nel residenziale e, negli ultimi anni, nel mercato degli affitti, considerato ad alto rendimento. I canoni di locazione generano flussi di entrate costanti, che possono essere ulteriormente utilizzati come base per operazioni finanziarie, come cartolarizzazioni o emissioni di titoli garantiti dai flussi di affitto. Per questi attori, il settore risulta particolarmente attrattivo perché offre rendimenti relativamente stabili e prevedibili, legati a un bisogno essenziale come l'abitare. In questo modo, la casa viene progressivamente trasformata in un asset finanziario. In grado di contribuire alla soluzione della crisi abitativa, sostenendo di poter

aumentare l'offerta di alloggi e migliorare il funzionamento del mercato degli affitti.

In questo contesto, segnato da consistenti tagli alla spesa sociale, le politiche pubbliche tendono ad affrontare la questione abitativa lasciando ampio spazio all'iniziativa dei grandi capitali privati.

Il ruolo del settore privato arriva a incidere direttamente anche sulla definizione delle politiche, come nel caso di Mario Abbadesse e di altri ex dirigenti del fondo statunitense Hines Italia coinvolti nella guida del Piano Casa.

### **Come intervenire?**

Abbiamo visto come il dibattito sul controllo degli affitti brevi si sia sviluppato dopo decenni di deregolamentazione. Si inizia a discutere di misure che appaiono già superate e che, anche qualora risultassero efficaci, difficilmente inciderebbero in modo significativo sul mercato immobiliare, che nel frattempo si sta già orientando verso altri settori, come gli studentati o le strutture alberghiere di fascia alta.

Dovremmo aspettare altri quindici anni per vedere le istituzioni prendere misure adeguate?

No. Dobbiamo essere noi a rovesciare queste politiche: il potere non cederà nulla senza le lotte! Dobbiamo autodifenderci contro le prepotenze e le ingiustizie, riprenderci i nostri territori, riorganizzare l'intero sistema di produzione dei beni essenziali come le case. Abbiamo bisogno di un luogo per vivere, per lottare, per amare, per viaggiare, per sognare.

Non le lasceremo certo in mano ai mostri della finanza!





## **Contatti**

FB Autodifesa Abitativa

IG Assemblea di Autodifesa Abitativa - Roma

TELEGRAM [t.me/rentstrikeitalia](https://t.me/rentstrikeitalia)

SITO [scioperodegliaffitti.noblogs.org](https://scioperodegliaffitti.noblogs.org)

MAIL [resistenza-antisfratto@riseup.net](mailto:resistenza-antisfratto@riseup.net)

FOTOCOPIA, SCARICA, STAMPA E DIFFONDI  
QUESTO MANUALE

*Ricordati che non sei l'unica persona a trovarsi in una situazione di difficoltà. Organizzati e resisti perché hai diritto ad una casa dignitosa.*

