

Locazione

Affitti, a rischio sfratto l'8% dei contratti

Un'analisi Uppi risponde alle due paure più grandi dei locatori: morosità e mancata restituzione dell'immobile. I dati mostrano un rischio ponderato più basso della percezione comune

T di Redazione
02 Giugno 2026

Alle sedi Uppi giungono richieste frequenti in tema di locazioni ad uso abitativo (il classico contratto libero 4+4 e quello a canone concordato 3+2): come gestire la morosità e qual è il rischio che, alla scadenza del contratto, l'inquilino non restituisca tempestivamente l'immobile, obbligando il proprietario a uno sfratto per finita locazione.

I numeri degli sfratti

L'analisi condotta da Uppi parte dai dati assoluti forniti dall'Ufficio centrale di statistica del ministero dell'Interno che rileva il numero delle procedure di sfratto emesse dai tribunali e il numero delle successive esecuzioni forzate. Le ordinanze di sfratto per finita locazione negli anni 2023/2024 risultano in aumento, in calo quelle per morosità. Questi sono in aumento a Bologna, Napoli e Bari.

L'aumento del numero di sfratti per finita locazione, anche se contenuta nel numero di contenziosi, denota una progressiva carenza di offerta di abitazioni in affitto, insufficiente a fronteggiare la crescente domanda, sia per la vetustà degli alloggi (si pensi al vasto patrimonio anni '60 ormai obsoleto e non ristrutturato), sia per la conversione di molti alloggi - soprattutto nei centri storici delle città d'arte - verso la locazione turistica, apparentemente più remunerativa e sostanzialmente priva delle criticità afferenti alla morosità e alla finita locazione. Di contro, il dato sulla morosità, benché dimensionalmente maggiore (30mila contro meno di 10mila), non sembra manifestare un'analoga tendenza, attestandosi su livelli pressoché stabili a livello nazionale e in taluni contesti anche in significativa e apprezzabile riduzione.

I contratti di locazione in corso

In Italia, 5.073.753 di famiglie vivono in affitto (rilevazione Istat in base al censimento 2021, può essere considerato un dato piuttosto stabile): questa cifra corrisponde grosso modo al numero di contratti di locazione abitativi in corso. Si stima - in base all'esperienza delle sedi Uppi - una durata media di un contratto di 10 anni.

Il rischio sfratto per finita locazione, incrociando i dati, al decimo anno, è dell'1,99%. È un rischio oggettivamente molto basso. È Napoli la città con il dato più alto che in ogni caso sfiora il 5% dei contratti registrati, salvandone pertanto il 95%.

Rischio sfratto per morosità

In Italia, nel 2024, gli sfratti per morosità sono stati 30.041. Quindi in quell'anno il rischio di incorrere in una morosità che sfoci in una procedura di sfratto è stato dello 0,59%. È un dato tranquillizzante? Non del tutto, perché il locatore è esposto a questo rischio per 10 anni consecutivi. Anche qui è Napoli la città con il numero più alto, che fa salvo comunque però il 90% dei contratti.

Il risultato complessivo evidenzia comunque che nella maggior parte dei casi affittare è un'attività abbastanza sicura. Il vero lavoro del locatore intelligente non è farsi paralizzare dalla paura dell'1,99% o del 5,74%, ma adottare strategie per ridurre ulteriormente queste percentuali. La vera scelta vincente del proprietario è infatti quella di agire con prudenza "preventiva".

I consigli per affittare senza rischi

Una selezione scrupolosa dell'inquilino, il contratto che deve essere confezionato in maniera giuridicamente perfetta, la determinazione "equilibrata" del canone, unita alle opportune garanzie (cauzione, fideiussione) sono gli strumenti per ridurre il contenzioso e trasformare una probabilità già di per sé piuttosto contenuta in un'eventualità remota.



L'Esperto Risponde ora è più veloce

Poni un quesito gratuito o acquista la garanzia di risposta entro 48 ore lavorative

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| [Accessibilità](#) | [TDM Disclaimer](#)

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE