

CENSIS

**Contributo per la
Commissione VIII
(Ambiente, Territorio e
Lavori Pubblici) della
Camera dei Deputati**

Roma, Maggio 2026

1. COMMENTO DEL DISEGNO DI LEGGE DI CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, RECANTE DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA (C. 2920 GOVERNO)

Il disegno di legge di conversione del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa” (C. 2920 Governo), si inserisce in un quadro segnato dall’intensificarsi delle tensioni sul mercato abitativo, determinate dalla crescita dei canoni di locazione, dalla progressiva contrazione dell’offerta accessibile e dall’ampliamento della platea di famiglie che incontrano difficoltà nel sostenere i costi dell’abitare.

Riconoscendo la centralità del tema affrontato e l’importanza di un intervento volto a rafforzare le politiche abitative, dall’analisi del provvedimento emergono alcuni profili critici che rischiano di limitarne l’impatto rispetto all’ampiezza e alla profondità della domanda sociale espressa dai territori.

All’articolo 3 sono definiti il ruolo e le modalità di intervento del Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e la predisposizione del programma di interventi. In particolare, il comma 3 prevede che il Commissario straordinario definisca, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10, *“l’elenco degli immobili sui quali possono essere presentate iniziative di edilizia sociale”*.

La disposizione, tuttavia, non prevede alcun criterio di ripartizione territoriale nella selezione degli immobili pubblici interessati dagli interventi. L’assenza di vincoli o indirizzi in tal senso rischia di determinare una distribuzione disomogenea degli interventi sul territorio nazionale, con una possibile concentrazione nelle aree del Nord e del Centro e una conseguente penalizzazione delle regioni del Sud.

Tale impostazione potrebbe quindi contribuire ad accentuare i divari territoriali in materia di accesso all’edilizia sociale e rigenerazione urbana. Per evitare questo rischio, sarebbe opportuno introdurre meccanismi di garanzia che assicurino una distribuzione più equilibrata degli interventi,

prevedendo ad esempio una quota minima di iniziative per ciascuna Regione o Provincia.

Inoltre, si evidenziano i rischi regressivi insiti **nell'articolo 5** il quale prevede *“l'adozione di procedure di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento del diritto di riscatto a favore dell'assegnatario, al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione e il coordinamento della finanza pubblica”*.

L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERS), infatti, favorisce le famiglie attualmente locatarie che hanno raggiunto un livello reddituale tale da poter sostenere l'acquisto dell'alloggio, ma reca un danno alle fasce reddituali più basse nel momento in cui diminuiscono gli alloggi ERS in locazione per i nuclei familiari che non possono sostenere una tale spesa. La misura, per evitare effetti regressivi, dovrebbe garantire alle famiglie attualmente locatarie che hanno migliorato la propria condizione economica al punto di poter riscattare l'alloggio ERS di accedere all'acquisto degli immobili rigenerati a prezzo calmierato. La misura permetterebbe così di evitare la diminuzione degli alloggi attualmente nel circuito ERS, senza dover passare per nuove costruzioni di alloggi ERS, non previste all'interno del dl. 7 maggio 2026, n. 66.

All'articolo 9 vengono definiti i criteri di accesso alle abitazioni di *“social housing”*, destinate alla cosiddetta *“fascia grigia”*: *“soggetti che, pur non potendo accedere ai programmi di edilizia economica e popolare, incontrano comunque difficoltà nel sostenere i costi del libero mercato abitativo, sia in locazione sia in acquisto, per il conseguimento dell'abitazione principale”*. Gli affitti di tali strutture dovrebbero pertanto essere calmierati, con una riduzione di almeno il 33% rispetto ai prezzi di mercato.

Calcolando i nuclei familiari che rientrano nei seguenti criteri (nota metodologica in allegato), è quindi possibile delineare una fotografia di questa fascia grigia per ciascuna provincia, considerando le famiglie che:

- guadagnano meno di tre volte il costo di un affitto a prezzi di mercato;
- non sono proprietarie di un'abitazione;
- possono sostenere, secondo il criterio per cui il canone di locazione non dovrebbe superare un terzo del reddito disponibile, il costo di

un'abitazione proposta dal social housing (ovvero guadagna almeno tre volte il prezzo calmierato, ridotto del 33% rispetto ai valori di mercato).

Ciò che emerge è che la fascia grigia risulta molto ristretta, poiché, anche in presenza di prezzi calmierati, gli affitti continuano a essere insostenibili per molte fasce della popolazione. La media nazionale si attesta al 16,4%, ma con differenze territoriali molto marcate, soprattutto nelle grandi aree urbane, dove la pressione del mercato immobiliare è maggiore (tab. 1).

Partendo dalle quote più basse, la “fascia grigia” risulta essere del 7,9% delle famiglie residenti nella provincia di Roma, del 10% a Terni, dell'11,5% a Napoli e Firenze, dell'11,6% a Messina e dell'11,7% per Milano. Nelle migliori posizioni invece risulta al 26,3% nelle province di Oristano e Gorizia.

Considerando in particolare le Province di Roma e Milano, dove la crisi abitativa è ulteriormente aggravata dall'aumento dei prezzi degli affitti al metro quadro, la percentuale di nuclei familiari che non riuscirebbe a sostenere neppure un affitto calmierato risulta particolarmente elevata. Infatti, otto famiglie su dieci ricadono nella fascia inferiore alla “fascia grigia”, arrivando all'81,8% a Milano e al 79,1% a Roma (fig. 1). Tra le province con questa problematica particolarmente marcata seguono Napoli (75,5%), Firenze (69,9%) e Bologna (67,1%). Tra i capoluoghi di provincia, il dato migliore si registra a Campobasso, dove le famiglie che rientrano nella fascia inferiore alla fascia grigia sono il 23,4%. L'incrocio di questi dati dimostra che gli eventuali beneficiari delle misure previsto dal Decreto, per quanto riguarda le città ove la crisi abitativa è maggiormente marcata, rientrerebbero nella zona superiore della distribuzione reddituale, rendendo le misure inefficaci rispetto al target ideale di riferimento del decreto.

Considerando le dichiarazioni Sostitutive Uniche di persone che non hanno una casa di proprietà a livello nazionale, è visibile come la fascia inferiore alla “fascia grigia”, ovvero le famiglie che non potrebbero permettersi i prezzi di un affitto al prezzo calmierato al -33% rispetto ai prezzi di mercato della provincia in cui si vive, sia maggiormente accentuata tra le classi di valore dell'Isee più basse, ovvero quelle maggiormente colpite dalla crisi abitativa.

Sono al 100% al di sotto della fascia grigia le famiglie con un valore dell’Isee da 0 a 1 999,99 euro, al 99,7% tra i 2 000 e i 3 999,99, al 92,4% tra i 4 000 e i 4 999,99, all’82,3% tra i 5 000 e i 5 999,99 (tab. 2). Rimangono al di sotto della fascia grigia più del 50% delle famiglie tra i 6 000 e i 9 999,99 euro e al 43,5% tra i 10 000 e i 10 999,99. A rientrare maggiormente nella fascia grigia, ovvero quella che include i possibili beneficiari di queste misure di social housing, sono soprattutto le fasce di reddito medie.

I dati mostrano come il problema abitativo non riguardi esclusivamente i nuclei esclusi dal mercato privato ma anche una parte consistente della popolazione che, pur rientrando teoricamente nei destinatari del social housing, continua a non poter sostenere i costi dell’abitare. Considerando inoltre le difficoltà di accesso all’edilizia residenziale pubblica, emerge come le soluzioni previste all’interno del dl. 7 maggio 2026, n. 66, appaiano insufficienti e incomplete rispetto a una crisi abitativa profonda.

Per alleviare il problema, potrebbe essere opportuno introdurre un criterio di graduazione territoriale delle soglie di accessibilità rispetto al rapporto tra redditi medi e livelli dei prezzi di mercato, al fine di estendere l’efficacia delle politiche di calmieramento in modo mirato e differenziato. Un’impostazione di questo tipo consentirebbe di modulare l’intervento pubblico non in forma uniforme, ma sulla base di indicatori locali di tensione abitativa, incidendo in maniera più diretta sui contesti a maggiore squilibrio tra domanda e offerta.

Tab. 1 – La “fascia grigia” che potrà accedere al social housing previsto nel dl. 7 maggio 2026, n. 66: Dichiarazioni Sostitutive Uniche di persone che non hanno una casa di proprietà, per provincia, 2025 (v.a. e val. %)

Provincia/città metropolitana	Totale Dsu di non proprietari di casa	Valore Isee rispetto all’intervallo di prezzo soglia (*)		
		Inferiore	Incluso	Uguale o superiore
Milano	328.080	81,8	11,7	6,6
Roma	410.985	79,1	7,9	12,9
Napoli	491.264	75,5	11,5	13,0
Firenze	84.573	69,9	11,5	18,6
Bologna	95.988	67,1	15,8	17,1
Monza e della Brianza	54.670	64,5	16,9	18,6
Pavia	45.389	64,2	13,8	22,0

Cagliari	57.813	63,2	17,2	19,6
Como	33.142	59,6	14,1	26,3
Parma	40.116	59,1	16,5	24,3
Torino	219.540	57,9	16,4	25,7
Palermo	178.807	57,6	18,5	23,9
Salerno	132.900	57,4	21,8	20,8
Modena	59.432	57,2	16,9	25,9
Bari	120.470	57,1	20,2	22,7
Bergamo	70.316	57,0	16,2	26,8
Lodi	16.421	55,7	15,5	28,7
Brescia	97.783	55,5	16,1	28,4
Venezia	57.978	55,1	20,5	24,4
Prato	16.990	53,9	17,1	29,0
Padova	53.516	52,4	19,8	27,8
Pisa	36.712	52,3	17,6	30,0
Varese	57.843	51,8	18,1	30,1
Barletta -Andria-Trani	40.737	50,9	23,0	26,1
Imperia	21.344	50,6	19,0	30,3
Novara	28.043	50,4	14,8	34,8
Genova	80.483	50,0	19,0	31,0
Ferrara	26.652	49,9	17,6	32,5
Rimini	27.654	49,2	21,0	29,8
Latina	60.836	49,2	21,0	29,8
Verona	69.974	49,0	17,9	33,1
Pesaro e Urbino	26.785	48,7	17,7	33,5
Piacenza	23.050	48,3	16,8	34,9
Siena	19.018	48,2	22,1	29,7
Lecco	19.844	48,1	17,2	34,8
Sud Sardegna	21.389	48,0	23,0	29,0
Vicenza	52.552	47,7	19,1	33,1
Messina	79.043	47,7	11,6	40,7
Catania	139.390	47,7	23,0	29,4
Mantova	31.139	47,3	17,2	35,6
La Spezia	18.895	46,6	15,9	37,6
Caserta	147.758	46,0	17,3	36,7
Siracusa	44.180	45,5	12,3	42,1
Ravenna	27.899	44,9	18,9	36,2
Reggio Emilia	40.376	43,9	19,3	36,8
Sassari	51.500	43,8	22,9	33,3
Vercelli	13.624	41,8	18,5	39,6
Forli -Cesena	29.892	41,5	16,2	42,3
Cremona	26.385	41,5	18,3	40,2
Treviso	48.428	41,5	14,8	43,7

Verbano -Cusio-Ossola	9.752	40,6	20,9	38,5
Lucca	28.956	40,5	21,1	38,4
Savona	23.191	40,5	19,7	39,9
Trieste	26.430	40,2	20,4	39,5
Pescara	29.086	39,9	22,7	37,4
Livorno	30.672	39,9	21,2	38,9
Crotone	30.931	39,8	21,9	38,3
Foggia	62.941	39,6	18,3	42,1
Perugia	51.822	39,2	17,5	43,3
Reggio Calabria	81.670	38,6	14,5	46,9
Massa -Carrara	16.907	38,6	18,7	42,7
Viterbo	26.300	38,4	19,9	41,7
Matera	18.515	37,8	20,6	41,6
Trapani	51.725	37,2	14,2	48,5
Ancona	37.318	37,1	17,5	45,4
Lecce	69.478	37,0	16,9	46,1
Trento	34.264	36,9	22,4	40,7
Brindisi	35.081	36,5	17,2	46,3
Potenza	31.495	36,4	19,7	43,9
Catanzaro	48.044	35,5	14,1	50,4
Bolzano	32.812	34,5	18,4	47,0
Grosseto	17.866	34,4	15,8	49,8
Oristano	13.657	34,1	26,3	39,6
Aosta	11.998	32,8	14,2	53,1
Taranto	56.582	32,7	17,8	49,5
Macerata	23.154	31,9	15,0	53,1
Rieti	13.602	31,6	16,9	51,4
Benevento	31.050	31,4	12,7	55,8
Alessandria	34.017	31,3	16,9	51,8
Arezzo	25.757	30,9	18,4	50,7
Cuneo	44.364	30,5	24,5	45,0
Pistoia	23.686	30,4	19,4	50,2
Pordenone	20.367	30,3	20,4	49,3
Frosinone	46.293	30,3	16,0	53,7
Terni	18.336	30,2	10,0	59,9
L'Aquila	28.484	29,9	17,5	52,6
Fermo	12.927	29,5	15,7	54,8
Sondrio	10.268	29,4	21,4	49,3
Asti	17.927	28,7	15,9	55,4
Biella	11.864	28,6	20,6	50,8
Nuoro	23.165	28,5	17,9	53,6
Cosenza	88.933	28,0	24,0	48,0
Agrigento	47.313	26,3	24,8	48,9

Udine	36.118	25,6	22,0	52,3
Vibo Valentia	20.369	25,3	16,8	57,9
Teramo	23.941	24,8	14,7	60,4
Ragusa	33.481	24,4	22,4	53,2
Caltanissetta	27.602	24,1	17,3	58,7
Campobasso	17.887	23,4	17,9	58,7
Isernia	7.374	23,2	13,0	63,8
Ascoli Piceno	15.551	23,0	14,7	62,3
Avellino	47.962	22,8	13,6	63,6
Gorizia	12.349	22,0	26,3	51,8
Belluno	11.112	20,4	19,2	60,4
Chieti	30.859	19,5	16,2	64,3
Rovigo	16.022	16,9	14,4	68,7
Enna	14.942	11,0	21,6	67,4
Totale	5.692.167	52,6	16,4	31,0

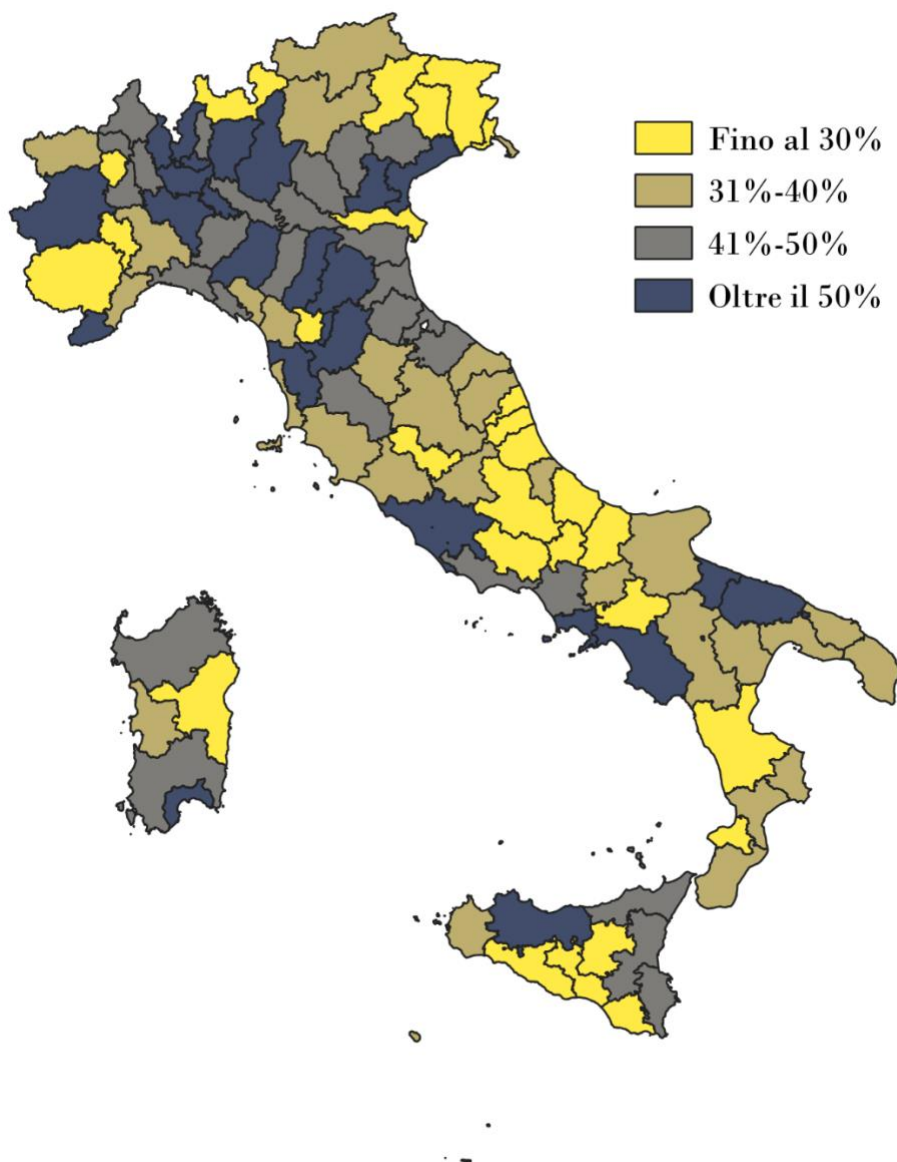
(*) Valore inferiore dell'intervallo: tre volte il 67% del canone di locazione di un immobile di 38 mq

Valore superiore dell'intervallo: tre volte il prezzo pieno del canone di locazione di un immobile di 38 mq

Una Dsu di due persone è considerata "inclusa" se il valore Isee è maggiore o uguale al limite inferiore e minore del limite superiore dell'intervallo

Fonte: elaborazione Censis su dati Inps e Agenzia delle Entrate

Fig. 1 – La fascia inferiore alla “fascia grigia”: chi non potrebbe permettersi il social housing previsto nel dl. 7 maggio 2026, n. 66, per provincia, 2025 (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Inps e Agenzia delle Entrate

Tab. 2 – Dichiarazioni Sostitutive Uniche (Dsu) di persone che non hanno una casa di proprietà, 2025 (v.a. e val. %)

Classe di valore dell'Isee	Totale Dsu di non proprietari di casa	Valore Isee rispetto all'intervallo di canone soglia (*)		
		Inferiore	Incluso	Uguale o superiore
nullo	355.713	100,0	0,0	0,0
da 0,01 a 999,99	175.844	100,0	0,0	0,0
da 1000,00 a 1999,99	198.318	100,0	0,0	0,0
da 2000,00 a 2999,99	275.179	99,7	0,3	0,0
da 3000,00 a 3999,99	343.915	99,7	0,3	0,0
da 4000,00 a 4999,99	388.443	92,4	7,6	0,0
da 5000,00 a 5999,99	345.003	82,3	17,4	0,3
da 6000,00 a 6999,99	311.390	69,3	28,3	2,3
da 7000,00 a 7999,99	295.523	61,1	27,6	11,3
da 8000,00 a 8999,99	299.394	54,6	27,0	18,4
da 9000,00 a 9999,99	257.850	51,2	24,4	24,4
da 10000,00 a 10999,99	227.890	43,5	28,5	27,9
da 11000,00 a 11999,99	205.679	27,0	39,1	34,0
da 12000,00 a 12999,99	183.330	22,1	39,4	38,5
da 13000,00 a 13999,99	165.060	17,9	37,7	44,4
da 14000,00 a 14999,99	149.387	15,7	37,2	47,1
da 15000,00 a 15999,99	134.120	16,0	31,3	52,7
da 16000,00 a 16999,99	119.827	13,2	22,9	63,9
da 17000,00 a 17999,99	107.822	13,2	13,0	73,8
da 18000,00 a 18999,99	97.077	5,3	18,7	76,0
da 19000,00 a 19999,99	87.316	5,4	16,8	77,8
da 20000,00 a 24999,99	327.470	0,0	17,4	82,6
da 25000,00 a 29999,99	204.106	0,0	5,8	94,2
da 30000,00 a 34999,99	132.063	0,0	6,3	93,7
oltre 35000,00	304.427	0,0	0,0	100,0
Totale	5.692.146	52,6	16,4	31,0

(*) Valore inferiore dell'intervallo: tre volte il 67% del canone di locazione di un immobile di 38 mq

Valore superiore dell'intervallo: tre volte il prezzo pieno del canone di locazione di un immobile di 38 mq

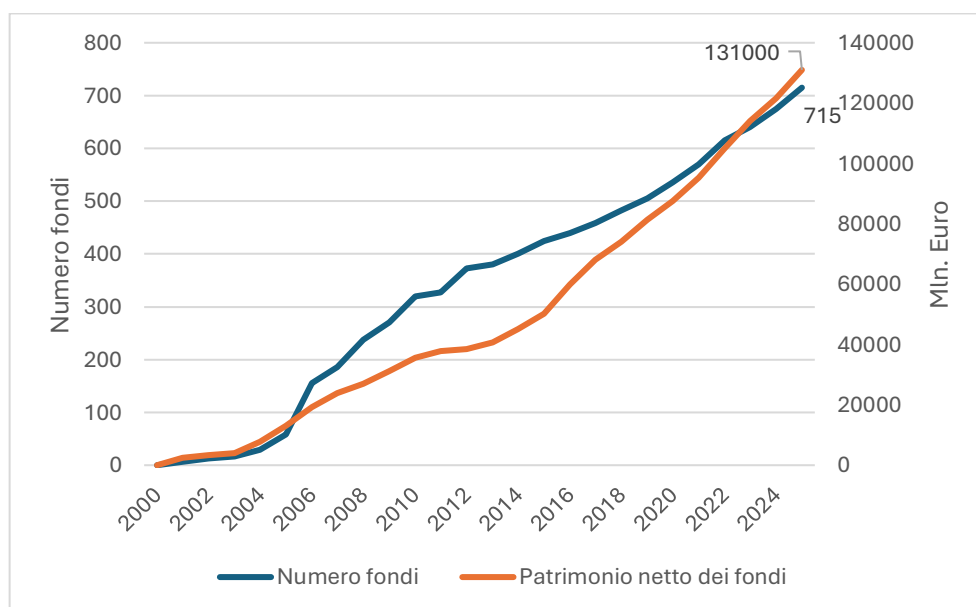
Una Dsu di due persone è considerata "inclusa" se il valore Isee è maggiore o uguale al limite inferiore e minore del limite superiore dell'intervallo

Fonte: elaborazione Censis su dati Inps e Agenzia delle Entrate

Infine, dal momento che secondo **l'articolo 7** gli interventi previsti dal decreto legge saranno gestiti dal fondo appositamente costituito “Fondo Housing coesione”, che si configurerà quale: “*Specific Equity Fund strutturato come fondo di fondi, che non investe direttamente in immobili ma in quote di altri fondi immobiliari di secondo livello*”, può essere utile aprire una riflessione sul ruolo che hanno esercitato i fondi immobiliari sullo sviluppo urbanistico e sulle dinamiche dei prezzi negli ultimi decenni in Italia.

Al 31 dicembre 2025 in Italia sono attivi 715 fondi immobiliari, i quali detengono un patrimonio netto di 131 miliardi di euro (fig.2). Il totale dei fondi immobiliari presenti in Gran Bretagna, Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo, Olanda e Italia arriva a 2.042 unità, il che significa che il 35% dei fondi attualmente attivi sono in Italia, con una forte crescita nei 20 anni precedenti, nel 2005 erano il 13%.

Fig. 2 – Numero di fondi immobiliari e patrimonio immobiliare netto detenuto, 2000-2025*, (v.a. e val. in mln. di euro)

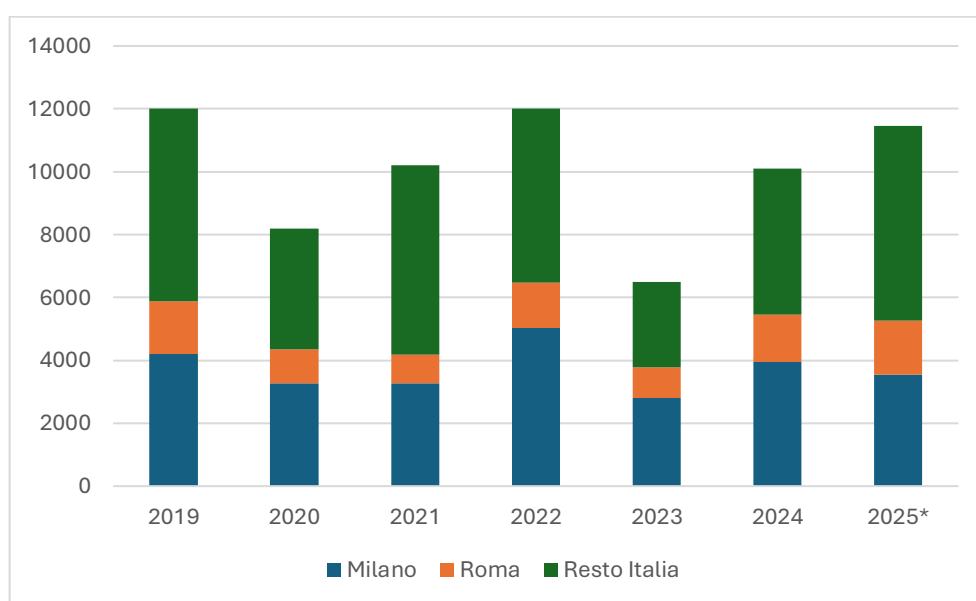


(*) dato provvisorio

Fonte: elaborazione Censis su dati Scenari Immobiliari

Osservando la distribuzione degli investimenti dei fondi immobiliari attivi in Italia si nota che tra il 2019 e il 2025, su una media di 10 miliardi di euro di investimenti all'anno, le sole città di Roma e Milano hanno catalizzato la metà degli investimenti (37% Milano e 13% Roma) (fig. 3 e 4).

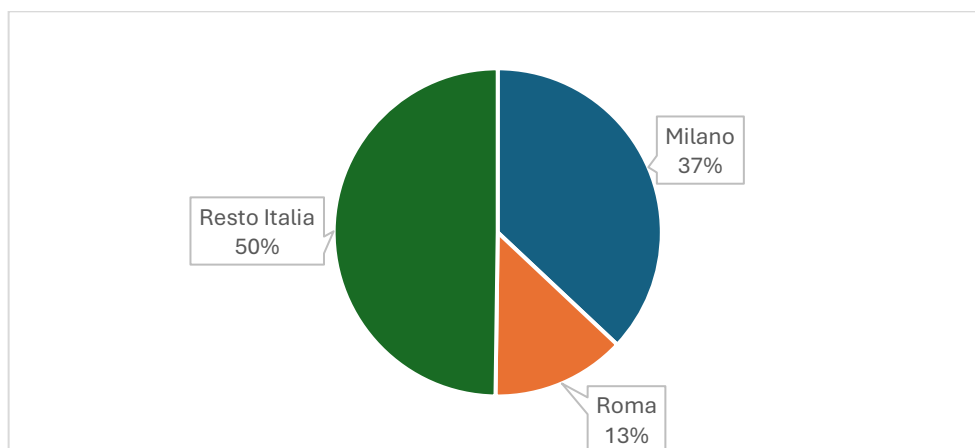
Fig. 3 – Investimenti dei fondi immobiliari a Milano, Roma e resto d'Italia, 2019-2025*,
(v.a.in mln. di euro)



(*) dato provvisorio

Fonte: elaborazione Censis su dati Scenari Immobiliari

Fig. 4 – Ripartizione media degli investimenti dei fondi immobiliari tra il 2019 e il 2025 (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Scenari Immobiliari

Le quote di investimenti si riflettono sulla localizzazione della metratura quadrata posseduta dai fondi: considerando il solo comparto residenziale il 40% del totale della metratura residenziale posseduta da fondi immobiliari in Italia è equamente distribuita tra Roma e Milano (tab. 3). Le due città mostrano una struttura della proprietà differente, infatti, a parità di metratura a Milano è concentrata in un numero di immobili quasi quattro volte inferiore per via della loro altezza maggiore.

Tab. 3 – Patrimonio immobiliare residenziale dei fondi a Milano e Roma, 2025

	Milano	Roma
N. cespiti	320	1200
% Mq Italia	20	20

Fonte: elaborazione Censis su dati Scenari Immobiliari

Considerato che Milano è la città che ha il canone medio annuo di locazione maggiore in Italia e che Roma - al terzo posto per il canone - ha avuto la variazione reale dei canoni maggiore tra il 2018 e il 2025, e considerato che Milano e Roma sono le città in cui maggiori sono le difficoltà per le fasce medio-basse dei redditi ad avere un prezzo di locazione, anche sotto calmieramento, non superiore a un terzo del proprio reddito, si invita a porre attenzione sulle dinamiche, largamente descritte nella letteratura dedicata, della finanziarizzazione immobiliare e dei conseguenti effetti di gentrificazione (tab. 4).

Tab. 4 – Canone di locazione annuo al metro quadro, 2025 e var. % reale 2018-2025

	Canone annuo al metro quadro 2025	Var. % reale 2018-2025
Milano	206,0	15,3
Firenze	167,0	18,3
Roma	162,2	20,9
Bologna	156,3	15,4
Monza E Della Brianza	143,8	16,2
Como	125,2	12,3
Venezia	122,5	-11,8
Bergamo	116,3	22,0
Padova	113,6	15,2
Torino	113,3	18,0

Fonte: Agenzia delle entrate, Istat

Il vincolo previsto dall'articolo 9, comma 3 secondo cui *“l’investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di cui all’articolo in esame sia destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera b) in misura non inferiore al 70% dell’importo dell’investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale”* apre alla possibilità che il 30% non necessariamente vincolato agli interventi di edilizia convenzionata, contribuisca alla valorizzazione immobiliare complessiva della zona dell’intervento, generando un aumento dei prezzi di mercato, i

quali andrebbero a incidere a loro volta sull'accessibilità dell'edilizia convenzionata.

Infine, il canone medio comunale, non tiene conto delle dinamiche differenti che interessano le varie zone delle città. Si prenda a titolo di esempio l'andamento dei canoni di locazione della zona periferica milanese comprendente i quartieri Lambrate, Rubattino e Lombron, interessante per la sua prossimità con la zona universitaria della città. Tra il 2018 e il 2025 i prezzi sono aumentati in valori reali tra l'89,8 e il 95,6% per le abitazioni in stato ottimo; tra l'84,1% e il 100% per le abitazioni in stato normale; tra il 59,3% e il 77,5% per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo; tra il 43,6% e il 64% per le abitazioni di tipo economico in stato normale (tab. 5).

Si comprende, allora, che se il trend di crescita dei prezzi si mantiene su tali livelli, senza un proporzionale aumento dei redditi, nel giro di pochi anni nelle zone ove vi è più bisogno di alloggi convenzionati, come può essere in prossimità di una zona universitaria, l'eventuale prezzo calmierato non sarà sufficiente a contenere il fenomeno della crisi abitativa.

Pertanto, si rilevano delle criticità all'interno del Disegno Legge nel momento in cui il meccanismo preposto alla definizione del canone calmierato, non è accompagnato da delle misure che vadano a incidere sulle cause multiple sottostanti l'aumento dei prezzi.

Tab. 5 – Valori locazione zona Lambrate – Rubattino – Lombron, Milano, 2018-2025
(v.a in euro e val. %)

Tipologia	stato conservativo	2018 (*) Valori Locazione (euro/mq x mese)		2025 Valori Locazione (euro/mq x mese)		var. % 2018- 2025	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	8,7	11,6	17	22	95,6	89,8
Abitazioni civili	Normale	6,5	8,5	12	16,9	84,1	100,0
Abitazioni tipo economico	Ottimo	6,3	7,6	10	13,5	59,3	77,5
Abitazioni tipo economico	Normale	5,4	6,0	7,8	9,9	43,6	64,0

(*) a prezzi 2025

Fonte: Agenzia delle entrate

Nota procedimento per la tabella 1 e 2 e la figura 1

Fonti:

- Inps, Dichiarazioni Sostitutive Uniche e ISEE, 2025
- Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, Locazioni immobiliari dei comuni capoluogo, 2025

Procedimento:

I dati dell’Inps sono disponibili a livello provinciale e consentono di distinguere le Dichiarazioni Sostitutive Uniche (Dsu) dei non proprietari di casa. Tale distinzione è inoltre disponibile per classe di valore di Isee.

Non essendo disponibile il numero di Dsu dei non proprietari per la combinazione delle due variabili incrociate (provincia e classe di valore Isee), è stato utilizzato un algoritmo di calibrazione iterativa proporzionale con vincolo superiore per stimare il numero di dichiarazioni dei non proprietari per queste due variabili.

Dall’archivio delle locazioni immobiliari dei comuni capoluogo sono state selezionate le locazioni del mercato ordinario a lungo periodo ed è stato calcolato il canone di locazione di un appartamento di 38 mq.

Il valore medio delle Dsu è stato ricalcolato per nuclei di due persone, per consentirne il confronto con i canoni di locazione di un appartamento di 38 mq.

Utilizzando i dati provinciali delle DSU per nuclei di due persone per classe di valore ISEE e i dati dei comuni capoluogo sui canoni di locazione per un appartamento di 38 m², è stato calcolato l’intervallo in cui dovrebbe ricadere il valore ISEE per poter soddisfare i requisiti del Piano casa:

- Il valore inferiore dell’intervallo corrisponde a tre volte il 67% del canone di locazione di un immobile di 38 mq;
- Il valore superiore dell’intervallo corrisponde a tre volte il canone pieno di locazione di un immobile di 38 mq;
- Una Dsu di due persone è considerata “inclusa” se il valore Isee è maggiore o uguale al limite inferiore e minore del limite superiore dell’intervallo.