



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E RIGENERAZIONE URBANA

Federcasa – intervento di Mario Valducci

12 novembre 2025

L'esigenza abitativa della fascia grigia della popolazione in Italia

Il possibile contributo di Invimit SGR

L'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica): limiti di accesso e fabbisogni delle regioni

L'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è disciplinato da norme regionali (talvolta declinate dai singoli Comuni), che fissano soglie secondo i criteri del reddito e dell'ISEE. Nelle regioni che adottano il parametro del reddito i limiti variano indicativamente da **12.400 €/anno** in **Basilicata** a **18.000 €/anno** nel **Lazio**; dove si adotta il parametro dell'ISEE, le soglie oscillano tra **10.500 €** in **Calabria** e **22.800 €** nel **Veneto**.

Regioni	Parametro adottato (Reddito/ISEE)	Limite di accesso ERP Reddito €/anno	PIL per abitante 2023 €	Rapporto Reddito-ISEE/PIL 2023	Popolazione residente 2024	Incidenza di povertà relativa 2024 (%)	Incidenza di povertà relativa 2024 (n.)	Alloggi destinati alla locazione ERP	Rapporto incidenza povertà-alloggi ERP (%)
Piemonte	ISEE	24.827,91	36.707,28	68%	4.251.623,00	8,80%	374.143	49.682,00	13%
Valle D'Aosta	ISE	12.800,00	46.333,33	28%	122.877,00	4,10%	5.038	1.679,00	33%
Liguria	ISEE	17.000,00	37.756,56	45%	1.509.140,00	7,30%	110.167	18.742,00	17%
Lombardia	ISEE	17.725,00	49.062,97	36%	10.012.054,00	6,70%	670.808	139.518,00	21%
Trentino Alto Adige	ISEE	-	-	-	1.082.702,00	4,70%	50.887	23.576,00	46%
Veneto	ISEE	22.802,00	40.639,06	56%	4.852.216,00	5,20%	252.315	39.636,00	16%
Friuli Venezia Giulia	ISEE	20.000,00	37.672,47	53%	1.194.616,00	5,40%	64.509	29.188,00	45%
Emilia Romagna	ISEE	20.217,02	43.345,71	47%	4.451.938,00	6,40%	284.924	54.991,00	19%
Nord Italia					27.477.166,00	6,60%	1.813.493	357.012,00	19,69%
Toscana	ISEE	16.500,00	37.682,24	44%	3.660.530,00	5,30%	194.008	49.997,00	26%
Umbria	Reddito	15.000,00	30.531,18	49%	853.068,00	8,40%	71.658	8.616,00	12%
Marche	ISEE	13.877,00	33.216,04	42%	1.482.746,00	11,90%	176.447	13.073,00	7%
Lazio	Reddito	18.000,00	41.789,74	43%	5.714.745,00	5,70%	325.740	76.859,00	24%
Centro					11.711.089,00	6,50%	761.221	148.545,00	19,51%
Campania	ISEE	16.000,00	23.213,85	69%	5.593.906,00	20,80%	1.163.532	62.394,00	5%
Basilicata	Reddito	12.453,00	27.538,29	45%	533.233,00	13,60%	72.520	9.376,00	13%
Calabria	ISEE	10.500,00	21.049,60	50%	1.838.568,00	23,50%	432.063	35.630,00	8%
Abruzzo	ISEE	15.853,63	31.011,72	51%	1.269.571,00	10,10%	128.227	14.977,00	12%
Molise	Reddito	15.137,00	26.721,28	57%	289.244,00	16,10%	46.568	4.501,00	10%
Puglia	Reddito	15.250,00	23.500,97	65%	3.890.661,00	24,30%	945.431	57.528,00	6%
Sardegna	Reddito	16.828,00	26.315,82	64%	1.570.453,00	17,30%	271.688	n.a.	n.a.
Sicilia	Reddito	17.870,90	22.891,36	78%	4.797.359,00	19,10%	916.296	50.623,00	6%
Mezzogiorno					19.782.995,00	20,00%	3.956.599	235.029,00	5,94%

KEY TAKEAWAYS

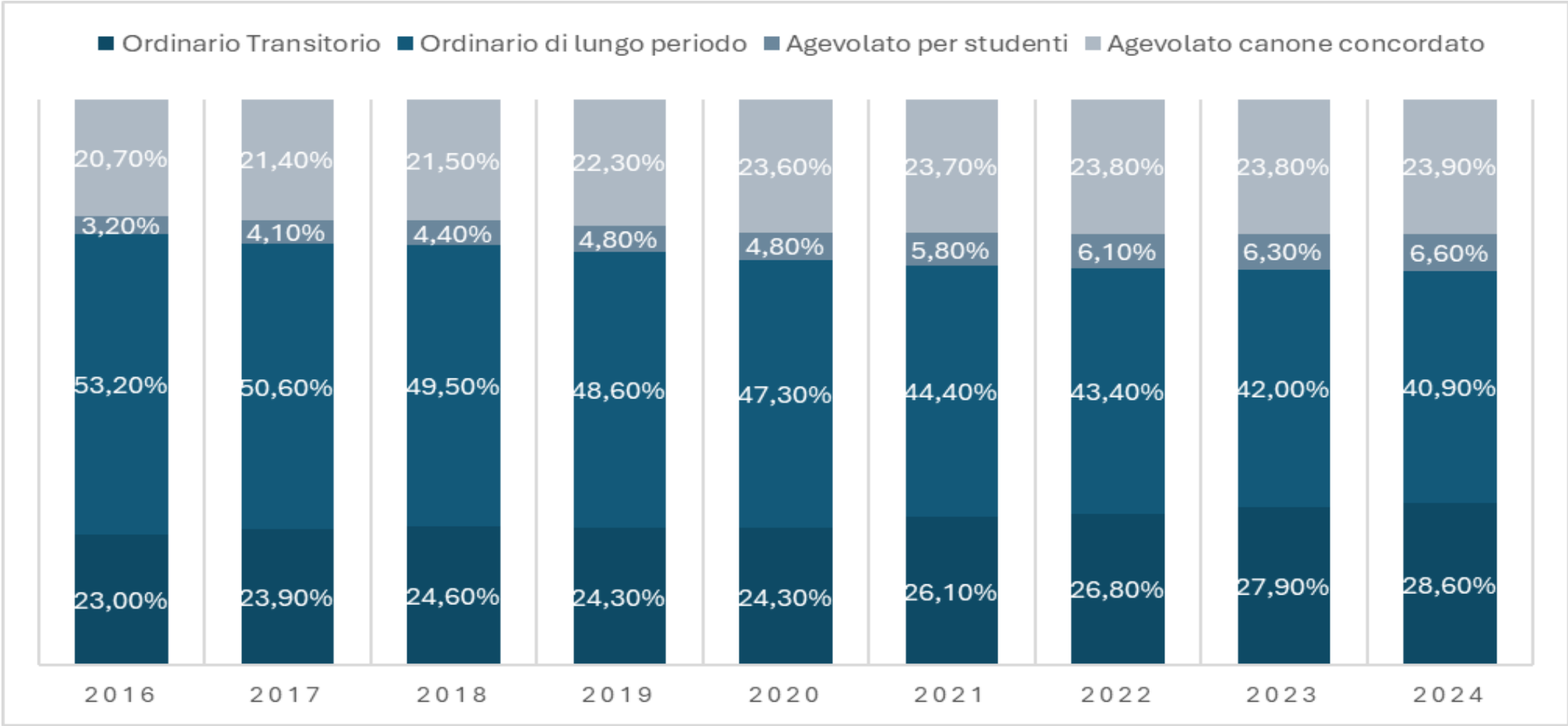
- Il confronto del limite di accesso all'ERP con il PIL regionale per abitante evidenzia come alcune Regioni (come Piemonte, Veneto, Campania e Sicilia) abbiano individuato limiti più inclusivi di altre, come la Valle D'Aosta, e la Lombardia.
- Inoltre, il confronto del dato combinato della **popolazione residente** con l'**incidenza di povertà relativa**, e gli **alloggi destinati alla locazione ERP**, restituisce indicativamente il livello di soddisfazione della domanda di alloggi ERP: in **Norditalia** le persone al di sotto della soglia di povertà relativa sono ca. **1,8 mln**, contro uno stock disponibile di residenze ERP in locazione pari a ca. **357 mila unità**, mentre nel **Mezzogiorno** gli alloggi sono ca. **235 mila unità** contro un fabbisogno di ca. **4 mln** di persone.

L'esigenza abitativa della fascia grigia della popolazione in Italia

Il possibile contributo di Invimit SGR

L'andamento del mercato della locazione residenziale dal 2015 al 2024

L'analisi della composizione dell'offerta delle residenze in locazione dal 2015 al 2024 mostra una consistente **riduzione** della quota dei **contratti ordinari di lungo periodo**, a favore di altre tipologie contrattuali (dal 53,2% nel 2016 al 40,9% nel 2024). Si osserva in particolare una crescita del segmento delle locazioni per studenti. Per quanto riguarda i canoni di locazione, le analisi di mercato evidenziano che **nessuna regione** italiana subisce **cali** delle **quotazioni** medie da un **triennio**.



Regione	Macrozona geografica	Variazione % canoni 2024 vs 2015	
		Usato	Nuovo
Emilia-Romagna Bologna	Nord-est	11,0%	8,7%
	Centro	13,20%	10,30%
	Semicentro	11,30%	9,60%
	Periferia	14,40%	12,00%
Liguria Genova	Nord-ovest	-7,7%	-7,0%
	Centro	-0,20%	0,30%
	Semicentro	21,30%	17,70%
	Periferia	-3,10%	-3,00%
Lombardia Milano	Nord-ovest	20,7%	16,9%
	Centro	27,00%	23,10%
	Semicentro	35,50%	28,40%
	Periferia	15,50%	13,10%
Campania Napoli	Sud-isole	-5,4%	-5,1%
	Centro	10,60%	9,20%
	Semicentro	21,00%	18,10%
	Periferia	6,70%	5,50%
Lazio Roma	Centro	3,9%	3,1%
	Centro	13,30%	11,60%
	Semicentro	8,50%	7,50%
	Periferia	3,70%	3,20%

KEY TAKEAWAYS

- Il mercato delle locazioni mostra un progressivo **spostamento** dai **contratti ordinari di lungo periodo** e da quelli a canone concordato **verso formule più flessibili**, come i contratti transitori e quelli per studenti, particolarmente nei **comuni ad alta tensione abitativa**;
- I canoni medi nelle principali città registrano aumenti significativi in tutte le macro-zone (*centro, semicentro e periferia*) sia per quanto riguarda le abitazioni usate che per quanto riguarda le abitazioni di nuova costruzione. In particolare, i canoni delle **residenze nuove** nelle zone semicentrali del Comune di **Milano** sono aumentati di ca. il **35%** dal 2015 al 2024, mentre per la **abitazioni usate** l'incremento è di ca. il **28%**;
- Questo quadro evidenzia una **crescente difficoltà di accesso all'abitazione in locazione per una parte della popolazione**, in particolare nelle aree metropolitane del Nord e del Centro.

L'esigenza abitativa della fascia grigia della popolazione in Italia

Il possibile contributo di Invimit SGR

La fascia grigia della popolazione

Con la definizione *fascia grigia* si identifica quell'insieme di nuclei familiari **esclusi dall'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica** in quanto eccedenti le soglie di reddito previste, ma al contempo strutturalmente **incapaci di sostenere i canoni di mercato**, soprattutto nelle aree metropolitane e nei comuni ad alta tensione abitativa. Si tratta di una componente crescente della popolazione urbana, collocata in una zona intermedia tra la povertà assoluta e la piena sostenibilità abitativa, che manifesta vulnerabilità specifiche: **elevata incidenza del canone di mercato sul reddito disponibile**, frequente **ricorso a soluzioni contrattuali non stabili** (locazioni transitorie, alloggi per studenti), forte esposizione al rischio di **esclusione abitativa**.

Città	Fascia di reddito (€)	n. contribuenti	Reddito netto necessario per sostenere i canoni di locazione a libero mercato (€/anno)			Reddito medio netto (€/anno)
			Centro	Semicentro	Periferia	
Bologna	0-10.000	56.116,00	Copertura ERP			20.371,00
	10.000-15.000	27.121,00				
	15.000-26.000	77.916,00	Copertura ERP Parziale			
	26.000-55.000	104.979,00	37.303	32.490	25.270	
	55.000-75.000	14.460,00				
	75.000-120.000	12.095,00				
	>120.000	6.950,00				
Genova	0-10.000	108.749,00	Copertura ERP			17.899,87
	10.000-15.000	47.597,00				
	15.000-26.000	119.476,00	Copertura ERP Parziale			
	26.000-55.000	147.925,00	29.443	42.827	21.413	
	55.000-75.000	15.568,00				
	75.000-120.000	11.905,00				
	>120.000	6.258,00				
Milano	0-10.000	216.716,00	Copertura ERP			24.235,45
	10.000-15.000	93.257,00				
	15.000-26.000	219.707,00	Copertura ERP Parziale			
	26.000-55.000	313.650,00	72.643	43.352	29.292	
	55.000-75.000	63.306,00				
	75.000-120.000	56.227,00				
	>120.000	45.925,00				
Napoli	0-10.000	154.280,00	Copertura ERP			15.582,15
	10.000-15.000	58.400,00				
	15.000-26.000	111.846,00	Copertura ERP Parziale			
	26.000-55.000	124.816,00	63.600	33.125	23.850	
	55.000-75.000	15.185,00				
	75.000-120.000	13.877,00				
	>120.000	7.056,00				
Roma	0-10.000	460.750,00	Copertura ERP			19.430,44
	10.000-15.000	192.190,00				
	15.000-26.000	419.155,00	Copertura ERP Parziale			
	26.000-55.000	616.335,00	84.420	62.980	34.840	
	55.000-75.000	96.850,00				
	75.000-120.000	80.995,00				
	>120.000	47.549,00				

KEY TAKEAWAYS

- L' ERP rappresenta una **risposta parziale** alla cosiddetta «questione abitativa», dal momento che costituisce una «copertura» completa per la fascia di reddito 0 - 15.000 €, mentre risulta solo parziale per coloro che rientrano nella cosiddetta *fascia grigia* (26.000-55.000);
- Le analisi svolte dalle **Nazioni Unite** circa la crisi abitativa nel in Europa evidenziano che il **Canone Sostenibile** per una abitazione in locazione corrisponde a ca. il **30% dei redditi netti percepiti dall'individuo/famiglia**.
- Affinché risultino sostenibili canoni di mercato nelle principali città italiane secondo tale parametro, i **redditi percepiti dovrebbero attestarsi ben al di sopra del reddito medio netto** effettivamente registrato in tali città:
 - **Bologna:** da € 25.000 in periferia a € 37.000 nel centro città, contro un reddito medio netto pari a ca. € 20.300;
 - **Genova:** da € 21.000 in periferia a € 42.000 nelle zone semicentrali, contro un reddito medio netto di € 17.900;
 - **Milano:** da € 29.000 in periferia a € 72.000 nel centro città, contro un reddito medio netto pari a ca. € 24.000;
 - **Napoli:** da € 23.800 in periferia a € 63.600 in centro città, contro un reddito medio netto pari a € 15.500;
 - **Roma:** da € 34.800 in periferia a € 84.000 in centro città, contro un reddito medio netto pari a € 19.400.



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

