

**Primo Piano**  
**Locazioni**

**I CANONI MEDI**  
L'andamento del canone mensile registrato nei contratti a canone libero nelle città capoluogo. In euro al mese

— AFFITTI DI MERCATO (4+4)  
— AFFITTI CONCORDATI



# Affitti più cari, sale il peso sui redditi dei dipendenti: fino al 46% nei capoluoghi

**Il confronto.** Dal 2018 al 2023 è aumentata del 3,6% l'incidenza dei canoni liberi sugli stipendi. A Vicenza, Milano e Bologna i rialzi maggiori. La media è 35,2% con i picchi di Firenze e Prato

A cura di  
**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Michela Finizio**

L'affitto zavorra gli stipendi. Tra il 2018 e il 2023 il peso medio del canone sui redditi da lavoro dipendente nei capoluoghi di provincia è passato dal 31,6% al 35,2 per cento. Superando il 40% in sei città, da Firenze (46,5%) a Bologna (40,2%). Il dato si riferisce ai nuovi contratti a canone libero registrati ogni anno presso le Entrate. A crescere sono anche i canoni del canale concordato, il cui peso sul reddito è salito dal 27,5 al 29% negli ultimi cinque anni, con 15 capoluoghi oltre il 30 per cento.

Sono cifre che danno la misura delle difficoltà lamentate da inquilini e imprese. «Non si può pensare che un affitto superi il 25-30% dello stipendio che prendono i giovani», ha dichiarato nei giorni scorsi il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, rilanciando la proposta di un «piano casa» anticipata al Festival dell'economia di Trento. Un piano per mettere a disposizione dei lavoratori abitazioni

no mossi rispetto all'inflazione. Nel 2018 la mensilità media nei capoluoghi era 615 euro; l'anno scorso è stata di 731 euro. Se l'incremento fosse stato identico all'inflazione rilevata dall'Istat a livello nazionale, quest'ultimo importo si sarebbe fermato a 715 euro. Insomma, le nuove locazioni sono rincarate più dell'indice generale dei prezzi (che pure incorpora l'effetto del caro-energia). Complici anche la cor-

**Venezia.** È l'unico grande centro turistico a registrare un trend negativo dei canoni di locazione: in città la mensilità media è scesa di 72 euro (-8% rispetto al 2018)

sa agli affitti brevi e la ripresa della domanda da parte degli studenti universitari nel periodo post Covid.

Da questa tornata di rincari sono usciti indenni gli inquilini con locatori che hanno scelto la cedolare secca, perché l'applicazione della flat tax sospende la possibilità di aggiornare il canone all'inflazione. Secondo gli ultimi dati disponibili, i contribuenti che hanno optato per la cedolare sono 2,79 milioni, a fronte di 3,65 milioni di case locare da persone fisiche. Insomma, la tassa piatta - spesso accusata di essere troppo costosa per le casse pubbliche - sembra aver offerto a molti conduttori una inaspettata protezione dopo anni di inflazione vicina allo zero.

Di contro, i rincari gravano soprattutto su chi si trova a firmare un nuovo contratto: famiglie in cerca di una casa più grande o lavoratori che si tra-

sferiscono. E qui le detrazioni per gli inquilini a basso reddito offrono un aiuto ma non determinante. Nelle ultime dichiarazioni dei redditi sono state usate da oltre 1,2 milioni di lavoratori dipendenti, con un reddito fino a 31 mila euro circa. Il beneficio medio si ferma però a 171 euro annui.

La stagione degli aumenti non ha comunque colpito in modo uniforme tutti i 97 capoluoghi esaminati. Anzi in 13 centri l'importo medio dei nuovi canoni registrati è diminuito: dal record di Pescara (-126 euro al mese) fino al «caso Venezia» (-72 euro). I numeri possono avere differenti spiegazioni, anche legate a fenomeni locali, come un calo dei residenti o un raffreddamento generale della domanda, ancorato ai movimenti di lavoratori e studenti. Di certo segnalano la necessità di calibrare le politiche sulle diverse esigenze territoriali.

**I redditi sul territorio**

A sbilanciare il rapporto canone-reddito può essere anche l'andamento delle buste paga. I redditi da lavoro dipendente dichiarati nel 2023 (anno d'imposta 2022) sono aumentati del 6,5% in valore nomi-

**Nelle città**

L'incidenza del canone medio di locazione sul reddito dichiarato da lavoro dipendente nei nuovi contratti stipulati ordinari di lungo periodo e a canone concordato. Dati 2023 (sui redditi 2022) con il confronto con il 2018

CAPOLUOGO	TOTALE NUOVI CONTRATTI 2023	AFFITTI DI MERCATO (4+4)		
		CANONE MENSILE	IN % SUL REDDITO	DIFF. % SUL 2018
<b>TUTTI I CAPOLUOGHI</b>	<b>277.529</b>	<b>731</b>	<b>35,2</b>	<b>+3,6 ▲</b>
Agrigento	532	399	24,4	+4,0 ▲
Alessandria	2.036	335	17,7	+0,4 ▲
Ancona	1.793	441	24,0	+0,2 ▲
Aosta	740	455	24,8	+1,5 ▲
Arezzo	1.360	435	23,5	+0,7 ▲
Ascoli Piceno	464	357	19,8	-1,8 ▼
Asti	1.757	327	17,8	+1,2 ▲
Avellino	500	475	25,2	+2,8 ▲
Bari	2.732	568	31,3	+3,5 ▲
Belluno	647	492	24,1	+4,7 ▲
Benevento	534	399	23,4	+0,2 ▲
Bergamo	2.724	674	27,1	+3,3 ▲
Biella	1.068	364	18,0	+2,6 ▲
Bologna	9.744	886	40,2	+6,3 ▲
Brescia	3.915	559	27,3	+3,5 ▲
Brindisi	437	428	25,8	+0,2 ▲
Cagliari	1.096	730	36,3	+4,9 ▲
Caltanissetta	510	302	18,8	+0,5 ▲
Campobasso	338	352	20,1	-2,7 ▼
Caserta	1.037	455	23,3	+1,9 ▲
Catania	3.789	436	26,9	+2,2 ▲
Catanzaro	908	386	22,9	+0,9 ▲
Chieti	521	352	20,0	-3,1 ▼
Como	1.550	761	36,0	+4,9 ▲
Cosenza	680	395	23,4	+1,5 ▲
Cremona	1.747	427	20,3	+1,7 ▲
Crotone	465	369	24,9	-3,8 ▼
Cuneo	1.310	423	21,8	+0,9 ▲
Enna	208	304	18,2	+0,0 ▲
Ferrara	2.710	558	28,0	+1,8 ▲
Firenze	5.781	967	46,5	+2,4 ▲
Foggia	1.153	360	22,9	+0,8 ▲
Forlì	1.560	476	25,6	+1,5 ▲
Frosinone	553	459	25,4	+0,1 ▲
Genova	8.914	480	25,2	-0,0 ▼
Grosseto	1.176	423	24,5	+0,6 ▲
Imperia	971	441	26,3	-3,1 ▼
Isernia	143	312	19,0	-0,9 ▼
L'Aquila	765	470	25,0	+4,5 ▲
La Spezia	1.834	357	19,0	-5,2 ▼



«...mento superi il 25-30% dello stipendio che prendono i giovani», ha dichiarato nei giorni scorsi il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, rilanciando la proposta di un "piano casa" anticipata al Festival dell'economia di Trento. Un piano per mettere a disposizione dei lavoratori abitazioni a costo sostenibile.

#### Inflazione e cedolare secca

L'incrocio dei dati Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) con le statistiche fiscali delle Finanze mostra che dal 2018 la pressione dei canoni liberi sulle buste paga dei residenti è salita in media del 3,6 per cento. Con picchi a Vicenza (+8,5%), Bologna e Milano (entrambe al 6,3%). Nel capoluogo lombardo, dove l'incidenza media si attesta al 37,4%, per i nuovi contratti gli inquilini devono far fronte ai prezzi più alti: 1.122 euro al mese, 267 in più rispetto al 2018. Seguono i 967 euro di Firenze e i 947 di Roma.

È interessante vedere come i canoni portati a conoscenza del Fisco si so-

scesa di 72 euro (-8% rispetto al 2018) casa più grande o lavoratori che si tra-



ADOBESTOCK

#### I redditi sul territorio

A sbilanciare il rapporto canone-reddito può essere anche l'andamento delle buste paga. I redditi da lavoro dipendente dichiarati nel 2023 (anno d'imposta 2022) sono aumentati del 6,5% in valore nominale rispetto al 2018.

Questo incremento, che pure non ha assorbito l'inflazione, ha attutito il rincaro dei canoni nei Comuni dove il reddito è cresciuto di più. Bisogna però tener conto che parliamo di redditi "dichiarati" al Fisco; e che il dato medio non distingue tra stipendi del settore pubblico o privato, né tra rapporti stabili o discontinui. È nota, ad esempio, la difficoltà dei dipendenti pubblici (insegnanti, infermieri, eccetera) a sostenere i canoni in grandi città come Milano. Senza contare che ci sono realtà, quali Perugia e Terni, dove i redditi dei lavoratori sono addirittura in calo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Uno scudo da cedolare e contratti agevolati

### L'effetto degli aiuti

L'esborso mensile nel canale concordato è di 129 euro inferiore ai livelli di mercato

I contratti d'affitto a canone concordato non sono immuni dai rincari. Tra il 2018 e il 2023 la rata mensile delle nuove stipule è cresciuta in media di 67 euro nei capoluoghi (da 536 a 603 euro). L'aumento in valore assoluto è inferiore all'inflazione, ma la quota di reddito dipendente erosa dalla locazione è comunque aumentata dell'1,5%, arrivando al 29 per cento.

Il rincaro dei nuovi affitti concordati ha probabilmente due spiegazioni. Da un lato, il fatto che in alcune città le intese territoriali sono state rinnovate adeguando all'andamento del mercato le fasce di oscillazione dei canoni minimi e massimi, così da mantenerli appetibili per i proprietari (se il canone calmierato è troppo basso, infatti, i locatori semplicemente non lo utilizzano). Dall'altro lato, è probabile che alcuni proprie-

tari abbiano sfruttato tutti i margini offerti dalle intese locali per arrivare al canone massimo consentito, ad esempio prolungando la durata dei contratti oltre il «3+2» di base.

#### La leva fiscale

Se li confrontiamo con i contratti a canone libero, vediamo che - in media - nei 97 capoluoghi esaminati gli affitti agevolati permettono agli inquilini di pagare circa 129 euro in meno al mese. Può sembrare una differenza modesta, ma bisogna considerare che il contratto a canone concordato deve pur sempre mantenersi

conveniente per il locatore e non può essere la via per sopperire alle carenze dell'edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, va detto che le case locate con l'una o l'altra tipologia contrattuale potrebbero avere caratteristiche e dimensioni diverse. E perciò il "risparmio" per l'inquilino non è automatico. Comunque, se applichiamo al canone medio libero e al canone medio concordato le aliquote della cedolare secca (rispettivamente 21% e 10%) ci accorgiamo che, grazie allo sconto fiscale, il locatore che sceglie l'affitto calmierato ottiene un guadagno netto leggermente più basso di chi opta per il canone di mercato: in questo senso si può dire che la leva fiscale funziona, permettendo al conduttore di risparmiare sul canone una cifra maggiore di quella che lo Stato perde in termini di minori entrate (con l'affitto concordato l'Erario rinuncia a circa 94 euro di imposta sostitutiva al mese, mentre l'inquilino ne sborsa 129 in meno).

Nel raffronto tra le due tipologie contrattuali restano diversi aspetti da indagare, perché in molte città il canone calmierato medio risulta più alto di quello libero. Ciò può dipendere, come detto, dalle caratteristiche delle abitazioni, ma anche dal

fatto che il calo del mercato locale potrebbe aver fatto scivolare gli affitti liberi al di sotto dei livelli pattuiti da una vecchia intesa territoriale (è un fenomeno piuttosto frequente nei centri di provincia, meno documentato nei capoluoghi). Ma non si può neppure escludere che gli importi medi registrati alle Entrate per gli affitti liberi nascondano una "quota parte" di canoni in nero.

#### Roma e Genova oltre il 70%

Se è vero che i contratti a canone concordato possono agire - almeno in parte - come un freno al caro affitti, è altrettanto vero che la loro distribuzione sul territorio non è omogenea.

Ci sono città come Milano dove gli affitti agevolati si fermano al 6% del totale (al netto dei contratti transitori e per studenti). E ci sono città come Genova e Roma dove sono storicamente più diffusi, oltre il 70 per cento. Ma il trend che sembra emergere con forza è l'arretramento del canale agevolato nei centri dove è più forte la pressione dei canoni di mercato, sostenuta anche dagli affitti brevi: Bologna, Firenze, Padova e Torino hanno tutte visto un calo della quota di contratti concordati nel 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Foggia	1.153	360	22,9	+0,8 ▲
Forlì	1.560	476	25,6	+1,5 ▲
Frosinone	553	459	25,4	+0,1 ▲
Genova	8.914	480	25,2	-0,0 ▼
Grosseto	1.176	423	24,5	+0,6 ▲
Imperia	971	441	26,3	-3,1 ▼
Isernia	143	312	19,0	-0,9 ▼
L'Aquila	765	470	25,0	+4,5 ▲
La Spezia	1.834	357	19,0	-5,2 ▼
Latina	1.691	538	29,8	+1,2 ▲
Lecce	928	485	26,2	+1,7 ▲
Lecco	781	568	24,1	+1,7 ▲
Livorno	1.617	529	27,4	+1,4 ▲
Lodi	966	514	22,5	+0,7 ▲
Lucca	1.233	633	32,1	+2,5 ▲
Macerata	648	385	22,0	-0,6 ▼
Mantova	1.319	481	23,8	+3,2 ▲
Massa	618	501	29,4	-1,2 ▼
Matera	603	552	33,0	+2,0 ▲
Messina	1.885	370	21,5	-0,6 ▼
Milano	34.001	1122	37,4	+6,3 ▲
Modena	3.343	823	36,4	+3,9 ▲
Napoli	12.861	548	31,7	+2,0 ▲
Novara	2.144	450	21,8	+3,5 ▲
Nuoro	235	427	26,1	+2,2 ▲
Oristano	239	496	29,3	+3,9 ▲
Padova	4.092	694	31,6	+4,6 ▲
Palermo	9.242	464	27,8	+1,8 ▲
Parma	4.752	628	27,7	+2,2 ▲
Pavia	2.413	479	20,5	+0,1 ▲
Perugia	3.152	464	26,8	+3,9 ▲
Pesaro	1.106	513	27,8	-1,9 ▼
Pescara	1.576	395	21,0	-8,5 ▼
Piacenza	2.688	464	22,8	+2,2 ▲
Pisa	2.469	657	32,0	-0,4 ▼
Pistoia	1.147	451	24,2	-0,5 ▼
Pordenone	1.023	581	28,8	+2,1 ▲
Prato	2.495	742	45,0	+0,4 ▲
Ragusa	650	333	21,9	+1,8 ▲
Ravenna	1.995	529	27,9	+2,0 ▲
Reggio Calabria	1.800	343	20,5	-1,4 ▼
Reggio Emilia	3.048	492	24,5	+2,5 ▲
Rieti	426	454	24,9	+3,1 ▲
Rimini	1.919	556	33,9	+0,4 ▲
Roma	41.350	947	41,5	+3,0 ▲
Rovigo	942	374	19,7	-0,3 ▼
Salerno	1.421	634	32,8	+1,0 ▲
Sassari	1.182	447	25,9	+1,6 ▲
Savona	1.046	423	22,3	-3,9 ▼
Siena	1.050	658	31,0	-1,7 ▼
Siracusa	1.097	366	22,2	-2,4 ▼
Sondrio	566	426	22,0	+2,3 ▲
Taranto	1.856	390	23,4	+1,4 ▲
Teramo	567	364	21,1	-1,1 ▼
Terni	1.956	381	23,0	+2,4 ▲
Torino	21.906	565	26,6	+2,5 ▲
Trapani	666	373	24,1	+1,8 ▲
Treviso	1.568	659	29,5	+1,6 ▲
Udine	2.068	439	21,4	-1,6 ▼
Varese	1.716	625	28,8	+3,0 ▲
Venezia	2.844	823	43,8	-5,6 ▼
Verbania	577	497	28,7	+3,2 ▲
Vercelli	961	351	18,4	+4,9 ▲
Verona	5.660	580	28,2	+1,9 ▲
Vicenza	2.842	838	41,2	+8,5 ▲
Viterbo	1.106	394	22,6	+0,2 ▲

Nota: Per Potenza e Vibo Valentia dati in parte non disponibili.

## Roma In attesa

Un terzo in più in quattro anni  
Aggiornata a fine 2023 la  
graduatoria comunale del 2012:  
18.608 domande accettate

## Milano La lista

I bandi Aler e Comune  
In base alla somma delle due  
graduatorie, a fine 2023 erano in  
lista di attesa oltre 10mila famiglie

## Trieste Il bando

Una famiglia su sette  
Si rileva un tasso di soddisfazione  
del 15% sulla graduatoria del  
2017: arrivate 3.600 domande

# Case popolari, pochi alloggi e da ristrutturare La Consulta bocchia i requisiti anti-stranieri

## Edilizia pubblica

La geografia delle 875mila  
unità non risponde  
alla domanda crescente

Raffaele Lungarella

Molte famiglie a basso reddito, che hanno difficoltà a pagare l'affitto a canoni di mercato, fanno anche fatica a entrare in una casa popolare. Gli alloggi sono insufficienti e quelli che si liberano rischiano di restare sfitti. Mentre la Corte costituzionale continua a bocciare le Regioni in cui l'anzianità di residenza è un requisito per l'accesso all'edilizia pubblica.

I quasi 875mila alloggi di edilizia sociale di proprietà pubblica (fonte Scenari Immobiliari) oscillano tra un quarto e un quinto del totale delle abitazioni locate, a seconda che si prenda a riferimento i dati dell'Istat o quelli dell'agenzia delle Entrate. La loro distribuzione sul territorio riflette più quella della popolazione che la geografia della domanda di alloggi di edilizia sociale.

La Lombardia e la Campania occupano i primi due posti della graduatoria per numero di case popolari, rispettivamente con 160mila e 106mila; segue la Puglia con 61mila. Al fondo della classifica, oltre alle due piccole

lido erano oltre 3.600. Se si sommano anche le assegnazioni giunte negli anni precedenti, sempre scorrendo quella graduatoria, si arriva a un tasso di soddisfazione che si attesta intorno al 15%: in pratica, ce l'ha fatta una famiglia su sette.

### L'offerta che ristagna

Per chi non si piazza nei primi posti delle graduatorie l'attesa potrebbe non essere breve, perché il numero di case popolari assegnabili non è destinato ad aumentare. Anzi, si riduce ogni volta che uno degli anziani soli che le abitano passa a miglior vita (la causa principale per cui gli alloggi si liberano). Nessun amministratore o dirigente di un Comune o di una Iacp si azzarda a riassegnare un appartamento prima di aver eseguito i necessari lavori di messa a norma e di ristrutturazione. Ma mancano i soldi per finanziare gli interventi, e di conseguenza le case restano sfitte per mesi se non per anni, con il rischio dell'occupazione abusiva. Secondo una ricerca dell'università Bocconi e Federcasa questi alloggi sfitti sono l'11,5% del totale del patrimonio: una città fantasma di circa 100mila case, che potrebbe ospitare un numero di abitanti pari a quello di Verona o al doppio di tutti i valdostani.

Per rendere abitabili le case vuote, gli Iacp e gli enti più attenti hanno utilizzato un po' dei finanziamenti del Pnrr e lo strumento del superbonus. Ma per affrontare il

### L'offerta

Numero di unità abitative riferite all'Edilizia residenziale pubblica

Regione	Numero di unità abitative
Lombardia	159.502
Campania	106.000
Lazio	83.338
Puglia	61.841
Sicilia	61.714
Emilia R.	55.560
Piemonte	52.159
Toscana	49.894
Calabria	45.357
Veneto	39.540
Sardegna	34.633
Friuli V. G.	30.664
Trentino A. A.	23.594
Marche	16.335
Abruzzo	15.978
Liguria	11.525
Basilicata	10.166
Umbria	8.745
Molise	5.065
V. d'Aosta	1.664

dei 100 milioni di euro cui pare stia lavorando il ministero.

### I requisiti boomerang

La Corte costituzionale, con la sentenza 67/2024 dello scorso 22 aprile, ha ribadito che l'anzianità di residenza non può costituire un impedimento per concorrere ai bandi per l'assegnazione delle case popolari. Di simili pronunce, stesso argomento e stesso tenore, la Consulta ne ha ormai collezionate diverse.

Questa volta a essere sanzionata è stata la norma della legge veneta sull'edilizia residenziale pubblica (legge regionale 39/2017), la quale impone, per partecipare ai concorsi per diventare inquilini, di essere residenti «nel Veneto da almeno cinque anni, anche non consecutive calcolati negli ultimi dieci anni».

L'anzianità di residenza è un requisito di ammissibilità presente nelle leggi regionali sull'edilizia sociale di altre Regioni del Centro-Nord, come Toscana, Umbria e Piemonte, mentre è assente in quelle del Sud. L'applicazione di una sentenza della Corte costituzionale ha costretto la Lombardia a eliminarlo; e la stessa sorte dovrebbe avere l'identica norma della legge 36/2005 delle Marche (sentenza 145/2023).

Introducendo questo requisito, le Regioni si sono proposte di ostacolare l'accesso all'edilizia sociale dei cittadini dei Paesi extraUe. Ma la condizione si applica anche agli italiani che

CANONE MENSILE	AFFITTI CONCORDATI		CONCORDATO SU TOTALE %	VAR. SUL 2018 %
	IN % SUL REDDITO	DIFF. % SUL 2018		
602	29,0	+1,5 ▲	47,9	+4,32 ▲
332	20,2	+0,2 ▲	63,2	+20,9 ▲
365	19,2	+0,6 ▲	67,3	+4,1 ▲
509	27,8	+1,2 ▲	77,9	+5,7 ▲
505	27,5	+1,4 ▲	20,3	+2,7 ▲
485	26,3	-0,7 ▼	79,2	-1,9 ▼
466	25,9	+2,4 ▲	72,8	+1,5 ▲
372	20,2	+0,6 ▲	75,0	+1,7 ▲
459	24,4	+1,5 ▲	75,4	+32,1 ▲
525	28,9	+0,3 ▲	33,2	-1,0 ▼
488	23,9	+2,7 ▲	77,1	-0,6 ▼
401	23,4	+2,6 ▲	46,1	+14,9 ▲
586	23,5	+0,7 ▲	37,4	-0,4 ▼
368	18,3	+0,6 ▲	48,5	+12,2 ▲
650	29,5	+1,1 ▲	25,6	-13,5 ▼
477	23,3	+1,4 ▲	20,6	-7,6 ▼
440	26,5	+2,7 ▲	19,0	+9,9 ▲
674	33,5	+2,7 ▲	34,0	+1,3 ▲
335	20,9	+2,1 ▲	31,0	+3,5 ▲
389	22,2	+2,7 ▲	42,3	+16,5 ▲
461	23,6	+1,4 ▲	64,7	+19,6 ▲
458	28,3	+1,4 ▲	47,1	-2,0 ▼
379	22,5	-0,1 ▼	53,9	+27,0 ▲
394	22,3	-0,4 ▼	84,6	+2,1 ▲
691	32,7	+7,3 ▲	20,4	+8,1 ▲
420	24,9	+1,4 ▲	52,1	+16,9 ▲
460	21,9	+2,3 ▲	57,7	+0,8 ▲
374	25,3	-2,1 ▼	61,5	+0,7 ▲
366	18,9	+0,2 ▲	38,6	-4,6 ▼
342	20,5	+1,5 ▲	76,4	-0,3 ▼
489	24,6	+0,8 ▲	68,1	-5,4 ▼
744	35,8	+0,2 ▲	26,5	-3,9 ▼
402	25,6	+0,8 ▲	29,5	+7,5 ▲
474	25,5	+0,1 ▲	61,4	-2,9 ▼
433	23,9	+0,8 ▲	58,6	+18,3 ▲
522	27,4	+0,9 ▲	77,4	-0,0 ▼

744	35,8	+0,2 ▲	26,5		-3,9 ▼
402	25,6	+0,8 ▲	29,5		+7,5 ▲
474	25,5	+0,1 ▲	61,4		-2,9 ▼
433	23,9	+0,8 ▲	58,6		+18,3 ▲
522	27,4	+0,9 ▲	77,4		-0,0 ▼
514	29,9	-0,1 ▼	78,6		-3,6 ▼
494	29,4	+2,1 ▲	86,1		-3,9 ▼
395	24,1	+1,0 ▲	33,6		-10,2 ▼
435	23,2	+0,2 ▲	83,3		+7,6 ▲
519	27,6	-0,1 ▲	65,6		-8,8 ▼
491	27,2	-1,4 ▲	72,4		+17,2 ▲
511	27,6	+1,9 ▲	35,6		+11,9 ▲
561	23,8	+1,8 ▲	49,7		+1,6 ▲
531	27,4	-0,2 ▲	28,4		-3,7 ▼
497	21,7	+1,9 ▲	28,6		+19,1 ▲
606	30,8	+2,0 ▲	56,9		+18,4 ▲
446	25,5	+0,5 ▲	76,7		+17,9 ▲
445	22,1	+0,9 ▲	34,6		+7,7 ▲
560	32,9	-0,1 ▼	73,6		+0,1 ▲
497	29,7	+2,5 ▲	83,1		+9,6 ▲
416	24,2	+0,4 ▲	54,2		+7,6 ▲
798	26,6	+5,1 ▲	5,9		-0,4 ▼
519	22,9	-0,2 ▼	56,5		-14,4 ▼
641	37,1	-1,5 ▼	51,7		+24,7 ▲
475	23,0	+3,0 ▲	45,4		+7,8 ▲
434	26,6	+4,1 ▲	9,8		+0,4 ▲
435	25,7	-0,2 ▼	41,4		-25,2 ▼
646	29,4	+3,0 ▲	48,7		-14,9 ▼
491	29,4	+1,2 ▲	52,0		+4,1 ▲
492	21,7	+0,7 ▲	19,9		-1,7 ▼
527	22,6	+2,0 ▲	64,9		-4,2 ▼
415	24,0	+2,0 ▲	64,9		-1,3 ▼
521	28,3	-0,5 ▼	63,7		-13,9 ▼
507	26,9	+0,5 ▲	72,5		+2,5 ▲
466	22,9	+1,8 ▲	51,8		+6,6 ▲
638	31,1	-0,6 ▼	22,0		+1,5 ▲
561	30,1	+2,0 ▲	74,0		-1,5 ▼
461	22,9	+1,3 ▲	63,2		+3,1 ▲
648	39,3	-0,3 ▼	29,7		+3,4 ▲
336	22,1	+0,7 ▲	53,4		-5,2 ▼
515	27,2	+0,9 ▲	69,0		-2,6 ▼
357	21,3	+0,3 ▲	73,8		+8,8 ▲
474	23,6	+1,5 ▲	60,5		+5,6 ▲
408	22,3	-0,7 ▼	44,1		-8,5 ▼
595	36,2	+0,2 ▲	66,4		+6,6 ▲
903	39,6	+1,5 ▲	71,4		+17,2 ▲
429	22,6	+1,7 ▲	76,6		-0,3 ▼
628	32,5	-0,4 ▼	61,9		+10,6 ▲
439	25,5	+0,3 ▲	53,0		-1,5 ▼
519	27,4	+0,6 ▲	64,4		+3,2 ▲
655	30,9	-0,5 ▼	38,3		+2,6 ▲
447	27,1	+0,9 ▲	46,1		-1,9 ▼
356	18,3	+0,7 ▲	12,7		-1,1 ▼
412	24,8	+1,0 ▲	67,8		+7,3 ▲
413	23,9	+0,7 ▲	86,1		+4,5 ▲
356	21,4	+1,3 ▲	82,1		+5,9 ▲
450	21,2	-0,1 ▼	33,9		-6,1 ▼
355	23,0	+0,5 ▲	36,5		+15,9 ▲
612	27,4	+1,6 ▲	71,0		+12,8 ▲
479	23,3	+1,2 ▲	69,1		-1,5 ▼
504	23,2	+0,5 ▲	19,6		-5,2 ▼
670	35,7	+3,4 ▲	55,1		+5,1 ▲
495	28,7	+4,7 ▲	43,8		+35,2 ▲
391	20,5	+0,7 ▲	45,2		+23,4 ▲
635	30,9	+2,6 ▲	73,4		+4,6 ▲
498	24,5	+3,3 ▲	54,8		+8,7 ▲
430	24,7	+1,0 ▲	70,3		+11,1 ▲

Fonte: elab. Sole 24 Ore su dati Omi-Agenzia delle Entrate e statistiche fiscali delle Finanze

La Lombardia e la Campania occupano i primi due posti della graduatoria per numero di case popolari, rispettivamente con 160mila e 106mila; segue la Puglia con 61mila. Al fondo della classifica, oltre alle due piccole regioni della Valle d'Aosta e del Molise, troviamo l'Umbria (8.745 alloggi) e la Basilicata (10.166).

#### Liste d'attesa sul territorio

Anche dove il loro numero non può dirsi proprio ridotto, le case popolari non bastano. Si formano quindi liste di attesa che con il tempo crescono quasi ovunque. E che nelle grandi città sono particolarmente lunghe, nonostante manchi un archivio nazionale che consenta di avere un quadro d'insieme.

**La sentenza 67/2024 dello scorso 22 aprile ribadisce che l'anzianità di residenza non può impedire l'assegnazione**

A Roma l'aggiornamento 2023 di una graduatoria risalente a un bando comunale del 2012 ha portato le domande accettate a 18.608: tre anni prima erano 13.544; oltre un terzo in più in quattro anni. A Milano, dalla somma delle graduatorie di Aler e Comune, risulta che a fine 2023 erano in lista d'attesa oltre 10mila famiglie; sul numero di case sfitte non ci sono dati ufficiali ma tutte le stime concordano sul fatto che siano diverse migliaia. All'avviso pubblico della Campania per l'inserimento nell'anagrafe del fabbisogno abitativo e delle graduatorie hanno risposto 31.717 persone da 383 Comuni.

Nel 2022 gli enti di gestione degli alloggi pubblici della Toscana hanno registrato quasi 21mila domande, di cui 17.500 ammesse: per esaurire le graduatorie occorrerebbe aggiungere un terzo degli alloggi esistenti. Il migliaio di alloggi che è stato possibile assegnare ha consentito di aprire le porte di un appartamento a una famiglia su 18, tra quelle che hanno le carte in regola.

In tutta la Lombardia le aziende pubbliche per l'edilizia sociale hanno assegnato 4.640 alloggi ai 65.646 nuclei che hanno concorso ai bandi per la selezione degli aventi diritto, risolvendo il problema a un richiedente su 14. In altri casi la percentuale di soddisfazione della domanda è un po' più alta di queste appena elencate, ma resta comunque insoddisfacente.

L'agenzia della provincia di Trieste nel 2020 ha fatto 215 nuove assegnazioni, scorrendo la graduatoria formata nel 2017: ma le domande va-

doppio di tutti i valdostani.

Per rendere abitabili le case vuote, gli Iacp e gli enti più attenti hanno utilizzato un po' dei finanziamenti del Pnrr e lo strumento del superbonus. Ma per affrontare il problema occorrerebbe un "Piano casa" con una dote ben più corposa

Umbria	8.745
Molise	5.065
V. d'Aosta	1.664
<b>TOT. ITALIA</b>	<b>873.274</b>

Fonte: Scenari immobiliari

(sentenza 145/2023).

Introducendo questo requisito, le Regioni si sono proposte di ostacolare l'accesso all'edilizia sociale dei cittadini dei Paesi extraUe. Ma la condizione si applica anche agli italiani che si spostano da una Regione all'altra e, talora, da un Comune all'altro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole  
**24 ORE**

**Norme&Tributi**  
Tutti gli approfondimenti  
di cui hai bisogno.

**Focus**

## REDDITI 2024 DELLE SOCIETÀ DI CAPITALI: LA GUIDA COMPLETA

Gli approfondimenti del nuovo Focus del Sole 24 Ore saranno dedicati alla prossima dichiarazione dei redditi per le società di capitali, con le linee guida alla compilazione, il quadro delle novità, le risposte dell'agenzia delle Entrate e l'incrocio tra le norme pregresse, quelle attuali e la riforma fiscale. Le analisi degli esperti del Sole 24 Ore affronteranno soprattutto i temi del momento, come la regolarizzazione del magazzino, l'adesione al concordato e le nuove regole degli interpellati probatori per le società non operative.



IN EDICOLA  
**GIOVEDÌ  
20 GIUGNO**  
CON IL SOLE 24 ORE  
A 1 €\*



[ilsole24ore.com](http://ilsole24ore.com)

\*Oltre al prezzo del quotidiano. Solo ed esclusivamente per gli abbonati, in vendita separata dal quotidiano a 1 €.



Scopri il mondo del Focus di Norme e Tributi. Inquadra il QRCode o visita [ilsole24ore.com/ebook](http://ilsole24ore.com/ebook)

Tutti i supplementi sono a disposizione gratuitamente via web o app per gli abbonati al Sole 24 Ore digitale.

