Il canone «giusto» in Emilia-Romagna

Massimo Baldini
Dipartimento di Economia «Marco Biagi»
e Capp, Unimore

L'ABITARE CHE VERRA'
Al via il percorso di riforma
della disciplina regionale sull'abitare

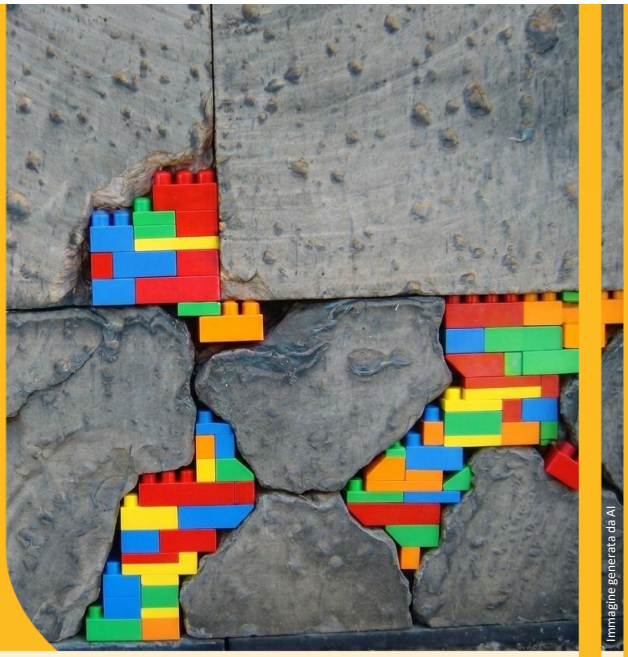


Immagine generata da AI

RER Bologna, 4 novembre 2026

1

«Canone giusto»: due possibili diverse interpretazioni

1 Rispetto alle possibilità economiche della famiglia (canone sostenibile)

2 Rispetto alle caratteristiche dell'alloggio

RER

2

Nella prima interpretazione, quando un canone diventa eccessivo?

1 L'incidenza sul reddito
Quota del reddito disponibile familiare assorbita dall'affitto (+ i costi abitativi).
Le soglie percentuali consentono confronti semplici tra famiglie e territori.

2 Le risorse residue
Quanto rimane dopo aver pagato il canone?
La sostenibilità richiede risorse sufficienti per gli altri bisogni essenziali, cioè non si devono compromettere alimentazione, salute e partecipazione sociale.

Riferimenti: Comitato ONU, General Comment n. 4, § 8(c) · Hulchanski (1995) · Stone (2006)

RER

3

Come si può misurare se l'onere è eccessivo?

1 Soglie percentuali: Incidenza = costo abitativo / reddito disponibile familiare.
Soglie convenzionali segnalano un onere eccessivo: 30% (Usa), 40% (UE costi ab. tot.)….

Ma una stessa percentuale può essere o meno sostenibile a seconda del livello del reddito

2 Reddito residuo
Reddito disponibile − costi abitativi ≥ budget per gli altri bisogni.

3) Combinazione di alta incidenza + povertà economica
Il canone è eccessivo se supera una certa % del reddito disp. e se la famiglia è povera

RER

4

Per superare il limite della soglia %:
combinazione tra soglia e limite di reddito

Es. Fondo Affitto 2026 regione ER

	Regola
Chi può presentare domanda	**ISEE 2026 fino a 8.000 €** **Canone annuo almeno 25% dell'ISR**
Incidenza fra 25% e 40%	20% del canone annuo, fino a 1.500 €
Incidenza oltre il 40%	25% del canone annuo, fino a 2.000 €
Dotazione	10 milioni di euro, graduatorie a livello distrettuale

Fonte: Regione Emilia-Romagna, Bando Fondo Affitto 2026.

5

Domande

- Quante famiglie in ER pagano un canone superiore a queste soglie?
- Quante combinano alta % e povertà economica?
- Quali caratteristiche hanno?
- La loro % è cambiata nel tempo?
- Ci sono differenze territoriali significative?

6

Possibili fonti:

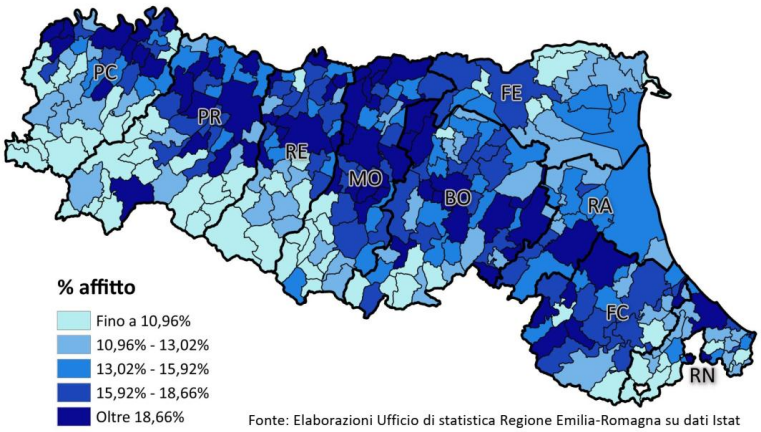
Dichiarazioni ISEE

Campione EU-SILC

Dati OMI e MEF

7

Percentuale di abitazioni occupate in affitto al Censimento 2019

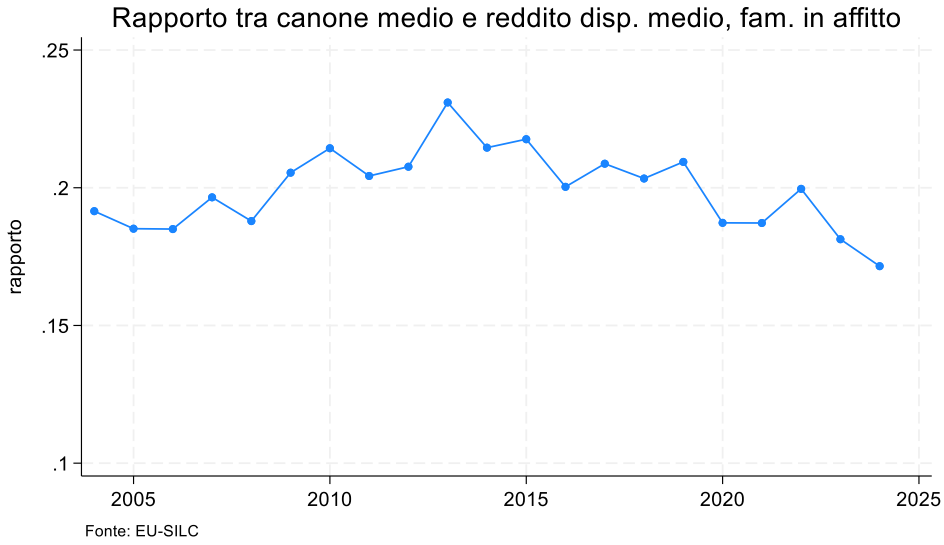


Fonte: Elaborazioni Ufficio di statistica Regione Emilia-Romagna su dati Istat

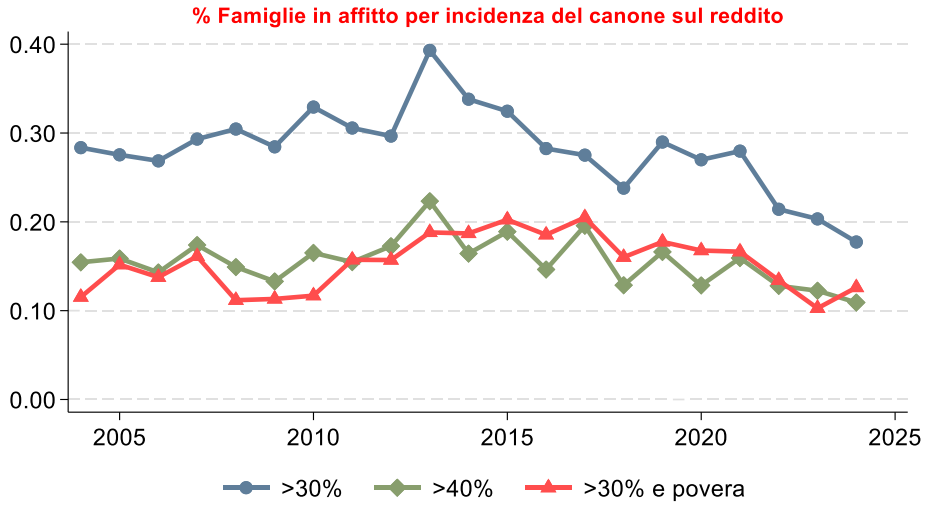
8

Dati EU-SILC

9



10



Fonte: EU-SILC

11

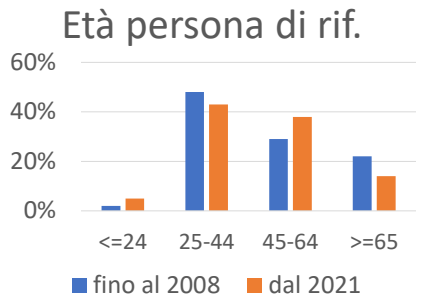
- Circa il 20% delle famiglie residenti in ER vive in affitto
- ➔ circa 400mila famiglie

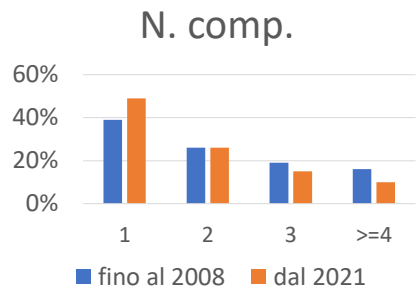
- Di queste,
- 80mila con canone/reddito >30% (il 20% delle fam. in aff.)
- 50mila con canone/reddito>40% (il 13% delle fam. in aff.)
- 50mila con canone/reddito>30% E povere relative di reddito (il 13% delle fam. in aff.)

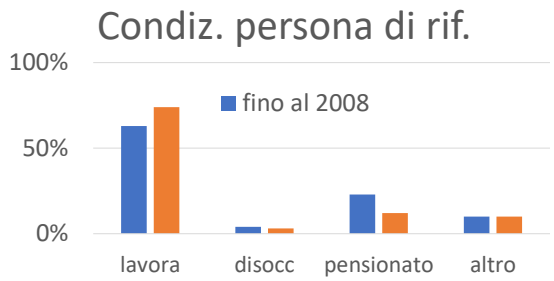
- Il 60% delle famiglie in affitto con canone / reddito >30% sono anche povere relative di reddito

12

Tutte le famiglie in affitto



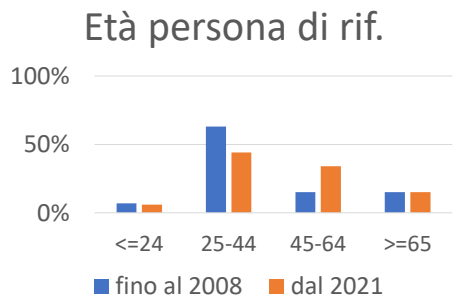


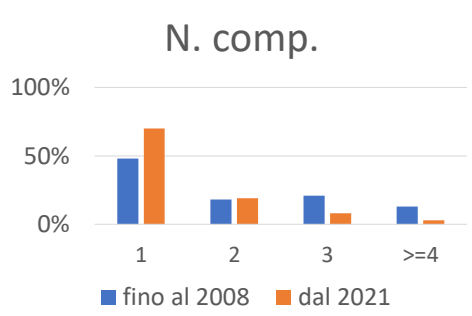


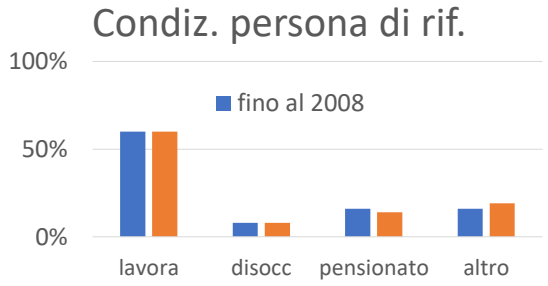
Altro = disabile, inattivo…

13

Famiglie in affitto con canone / reddito >30% e povere relative







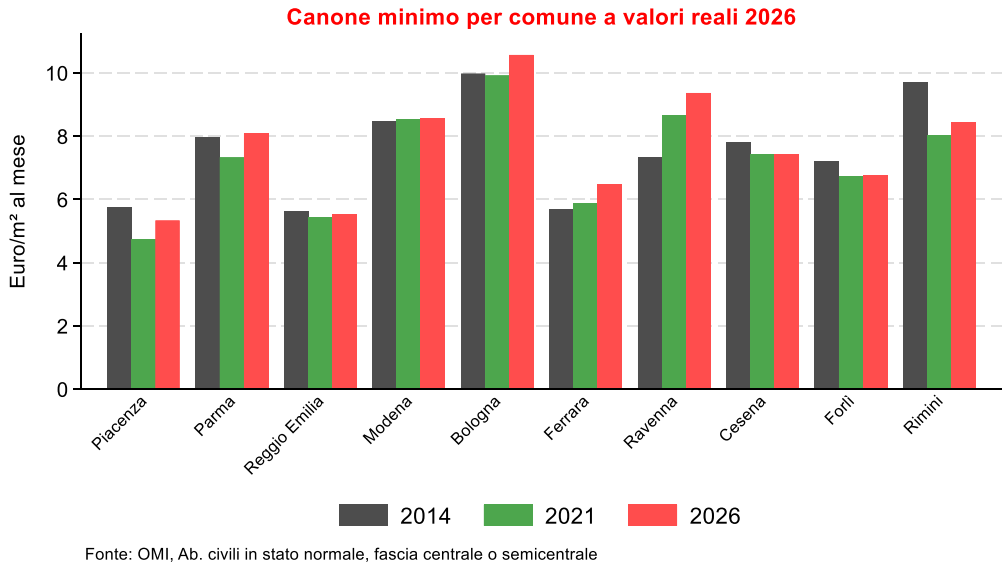
14

Dati Omi: Osservatorio mercato immobiliare

condizioni correnti del mercato immobiliare

specificità locali

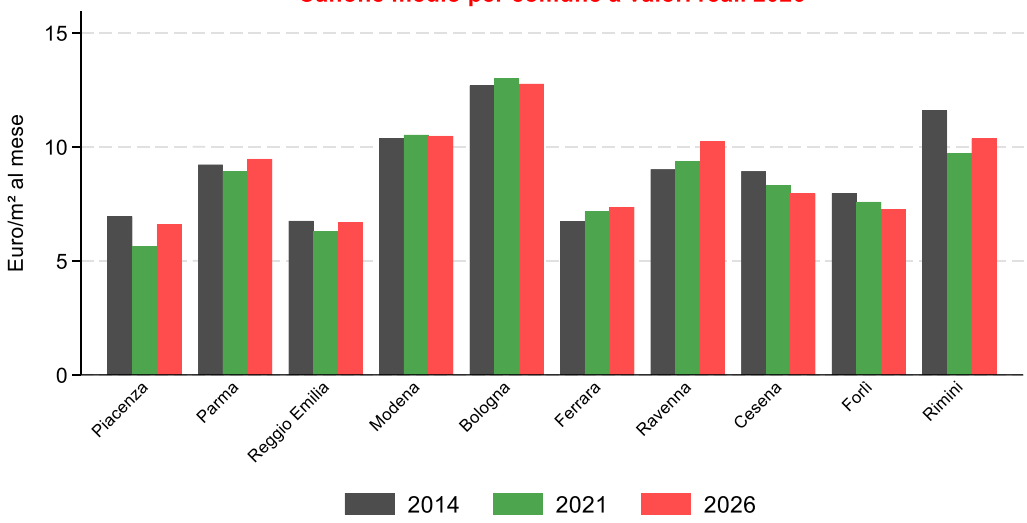
15



Fonte: OMI, Ab. civili in stato normale, fascia centrale o semicentrale

16

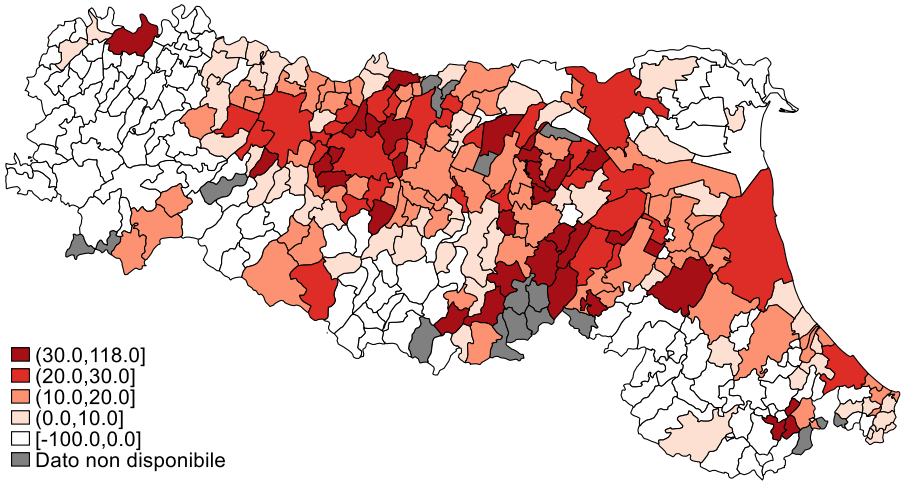
Canone medio per comune a valori reali 2026



Fonte: OMI, Ab. civili in stato normale, fascia centrale o semicentrale

17

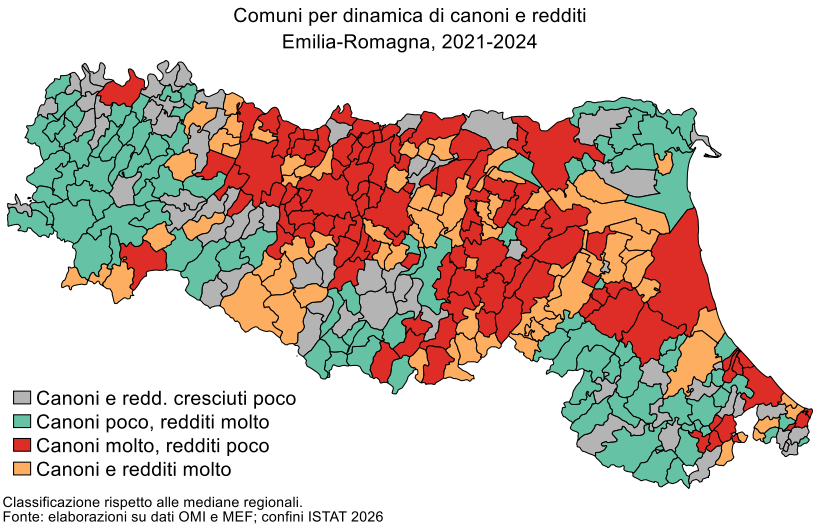
Var. % canone medio nominale tra 2021 e 2026



Bianco: variazione nulla o negativa.
Fonte: elaborazioni su dati OMI; confini ISTAT 2026

18

Come sono cambiati i canoni medi rispetto ai redditi medi per comune? Dati Omi e Irpef per comune

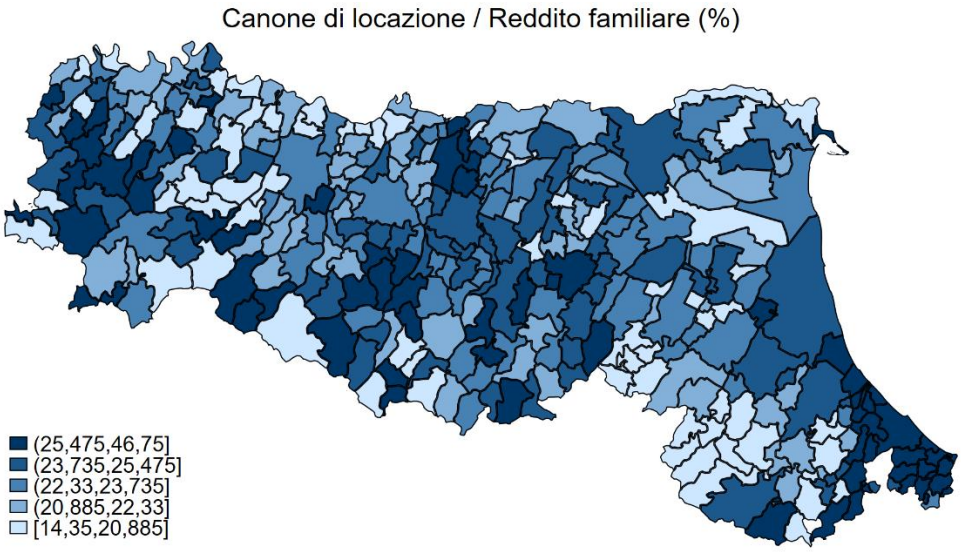


Classificazione rispetto alle mediane regionali.
Fonte: elaborazioni su dati OMI e MEF; confini ISTAT 2026

19

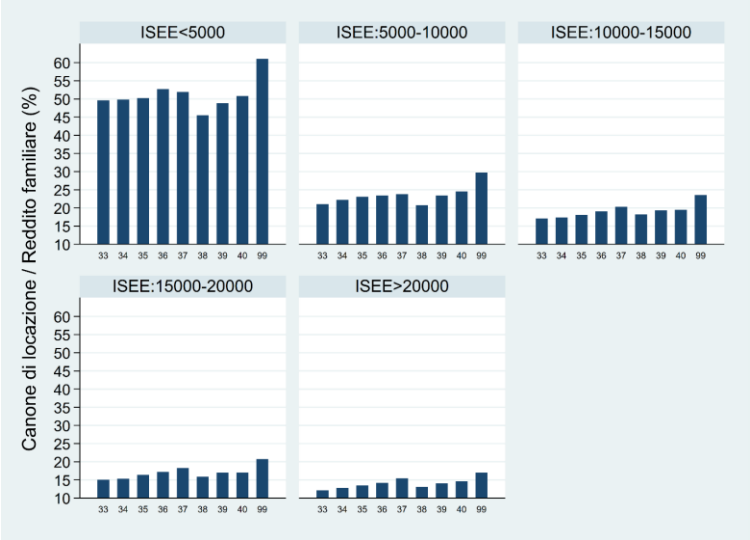
Dati ISEE

20



21

Quanto pesa il canone sul reddito familiare per diverse classi di Isee e per provincia



22

Sintesi e conclusioni

- La soglia percentuale da sola non è sufficiente. Il 40% su un reddito alto pesa meno del 30% su un reddito basso: bisogna affiancarle il reddito residuo o un test di povertà.
- Il criterio combinato individua un nucleo stabile nei 20 anni, in riduzione negli ultimi 10. Circa 50mila famiglie in ER con incidenza oltre il 30% e povertà di reddito: 12-13% degli inquilini, mentre la sola soglia del 30% si è dimezzata dal 2013.
- Alta incidenza per le famiglie con Isee molto basso.
- Sono nuclei di piccola o molto piccola dimensione, spesso lavoratori/trici, 40-64enni
- L'incidenza osservata è ai minimi della serie, ma il canone d'ingresso cresce in termini reali dal 2021 in tutti i capoluoghi. La difficoltà riguarda quindi chi inquilino non è ancora.
- Nei dati Omi, negli ultimi 5 anni il canone minimo cresce più di quello massimo
- La pressione è concentrata lungo la Via Emilia e nell'area ravennate;
- La crescita dei canoni è stata più intensa di quella dei redditi (rispetto alle rispettive mediane) in tutte le città capoluogo di provincia

RER

23

Grazie per l'attenzione

RER

24



25