2026

#TERZIARIO

IMPRESE, OCCUPAZIONE E SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

REPORT

DINAMICHE ECONOMICHE COMPLESSE
NEL TERZIARIO TREVIGIANO

a cura di

EBiComLab
Centro studi sul terziario trevigiano

Treviso, 26 novembre 2026

Fonte: elaborazioni EconLab Research Network su dati Survey, OMI, Mercato Libero

STATISTICALL FESTIVAL DELLA STATISTICA E DELLA DEMOGRAFIA™

Società Statistica Corrado Gini

1926 | 2026 Istat Istituto Nazionale di Statistica

SIS Società Italiana di Statistica

EBiCom Confcommercio CGIL CISL UIL — Ente Bilaterale della provincia di Treviso Commercio Turismo Servizi

EBTt Treviso Confcommercio CGIL CISL UIL — Ente Bilaterale Territoriale del Settore Turismo di Treviso

CGIL FILCAMS

CISL FISASCAT — Federazione Italiana Sindacati Addetti Servizi Commerciali Affini Turismo

UILTuCS Belluno-Treviso

Confcommercio Provincia di Treviso

1. Come misuriamo lo stress abitativo (Framework)

La Formula (*Housing Cost Burden*): rapporto percentuale tra la **spesa abitativa totale** (canone + spese condominiali e utenze non comprimibili) e le **entrate nette mensili familiari**

Il Doppio Parametro Istituzionale

- **Soglia OCSE (30%)**: limite di stabilità e di **Pre-allarme Economico**, oltre il quale si azzera la capacità di risparmio
- **Soglia Eurostat (40%)**: tetto critico di **Sovraccarico Abitativo** (*Housing Cost Overburden Rate*), oltre il quale insorge il rischio di deprivazione materiale

La Scala a 5 Fasce: dalla **Sostenibilità** (≤20%) al **Sovraccarico Grave** (>50%), utilizzata per mappare le sacche di vulnerabilità del campione

«… la sostenibilità non è solo un numero, è il confine tra la stabilità economica e la deprivazione materiale»

2. Sostenibilità teorica vs realtà: tre scenari a confronto

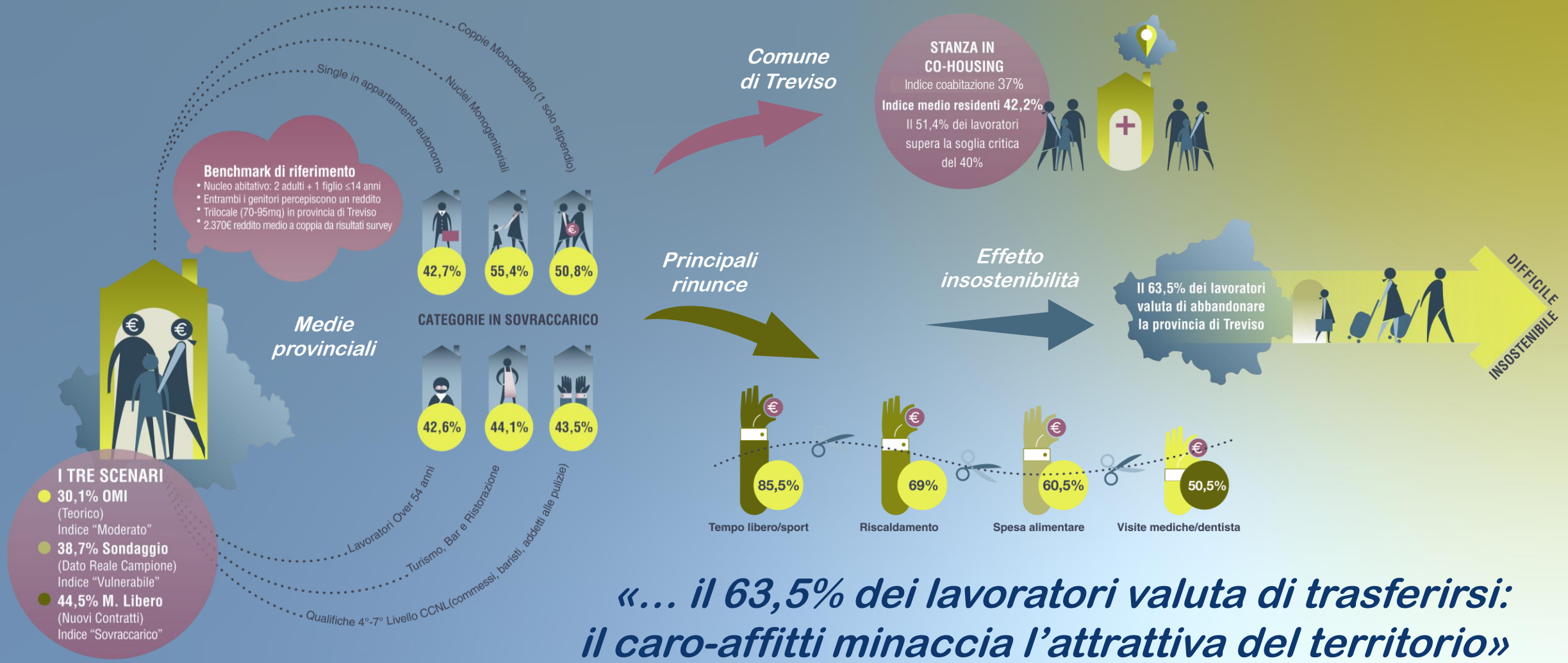
Il Profilo di Simulazione (Caso Tipo): nucleo di 2 Adulti (entrambi percettori di reddito) con 1 figlio minore di 14 anni, residenti in un Trilocale nella provincia di Treviso, con un reddito familiare netto medio di **2.370 €/mese** (dato emerso dalla Survey)

I 3 Scenari a Confronto:

1. **OMI (Teorico)**: canone stimato di 480 € + 234 € di spese = **Costo totale di 714 €**
   Indice al **30,1%** (**Area di moderata attenzione**, al limite della soglia OCSE)
2. **Survey (Dato Reale)**: canone effettivo di 683 € + 234 € di spese = **Costo totale di 917 €**
   Indice al **38,7%** (in piena **Area di Vulnerabilità**, a un passo dal muro Eurostat)
3. **Mercato Libero (Nuovi Contratti)**: canone di mercato di 820 € + 234 € spese = **Costo totale 1.054 €**
   Indice al **44,5%** (in pieno **Sovraccarico Eurostat** >40%).

«… i dati basati unicamente sulle fonti istituzionali storiche sottostimano lo stress finanziario reale»

3. L'emergenza abitativa nel terziario trevigiano



«… il 63,5% dei lavoratori valuta di trasferirsi: il caro-affitti minaccia l'attrattiva del territorio»

4. L’impatto della composizione familiare

Single (la «stanza» come Autodifesa)

- **In appartamento autonomo**: indice medio del **42,7%** (il 56,9% supera la soglia critica Eurostat del 40% per l’effetto «Single Tax»)
- **In appartamento condiviso**: l’incidenza scende al **35,5%** (solo il 20% in Sovraccarico)

Nuclei Monogenitoriali

Picco di sofferenza con il 55,4% di incidenza media (il 76,9% è in Sovraccarico Grave)

Coppie (Monoreddito vs Doppio Reddito):

- **1 solo stipendio**: indice al **50,8%** (l’81,0% in Sovraccarico)
- **2 stipendi**: indice che scende al **32,0%** (effetto scudo del doppio reddito)

«… il co-housing non è una scelta di lifestyle giovanile, ma una misura d’emergenza per difendersi dalla Single Tax»

5. Il gradiente urbano e l'epicentro della crisi abitativa

Il Comune di Treviso

- Indice medio al **42,2%** (**area di Sovraccarico**), superiore alla media provinciale del 38,7%
- Oltre la metà dei lavoratori residenti in città (**51,4%**) **supera la soglia critica Eurostat** del 40%

Il Boom del Frazionamento (OMI 2018-2025)

I contratti di locazione per singole porzioni (stanze) sono più che raddoppiati, registrando un **+109,7% tra il 2018 e il 2025** (da 341 a 715 contratti, pari al 42,7% di tutte le stanze affittate in provincia)

Il Co-housing come Rifugio

All'interno del capoluogo, **i lavoratori in coabitazione mostrano un indice del 37%** (superiore alla media provinciale del 35,5%), confermando che **la «stanza» permette di mitigare il sovraccarico abitativo**

«… a Treviso Città oltre la metà dei lavoratori in affitto è in sovraccarico abitativo: il co-housing è la sola via di fuga?»

6. Chi soffre di più: variabili demografiche e comparti

Fascia d'età Over 54

- Indice medio al **42,6%** (il 47,4% è in sovraccarico)
- Lavoratori maturi soli/separati con retribuzioni bloccate e rincari di rinnovo locativo

Turismo e Servizi

- **Turismo, Bar e Ristorazione**: con il **44,1%** d'incidenza (stagionalità e part-time verticali)
- **Servizi, Terziario Avanzato e Logistica**: media del **39,3%** (con il 43,6% dei lavoratori sopra il 40%)

Mansioni Esecutive (4°-7° Livello CCNL)

- Indice medio al **43,5%** (il 46,1% in sovraccarico)
- **I salari di base del terziario faticano a reggere i canoni locali**

«… l'emergenza abitativa non colpisce solo i giovani, ma mette in ginocchio i lavoratori maturi e le qualifiche operative»

7. L'impatto sulla vita reale: il peso delle rinunce

Copertura spese e Potere d'acquisto

L'**81,0%** dei lavoratori dipendenti **copre le spese mensili generali (casa, cibo, bollette, salute, trasporti)** «**con difficoltà**». Il **65,5%** ha uno «**stipendio appena sufficiente**» per arrivare a fine mese (risparmio zero), il **28,0%** addirittura **«insufficiente a coprire le uscite»** (aiuti esterni)

Mappatura delle Rinunce primarie:

- **85,5%** taglia «tempo libero, cultura e sport»
- **69,0%** riduce il «riscaldamento domestico»
- **60,5%** riduce la «qualità della spesa alimentare»
- **50,5% rinuncia a «cure mediche, visite specialistiche e dentista»**

«… quando la metà dei lavoratori rinuncia alle cure mediche, l'affitto diventa una minaccia per la tenuta sociale»

8. In una parola, la situazione abitativa secondo i lavoratori

precaria critica impossibile

disastrosa **difficile** pesante

insostenibile

complessa faticosa

drammatica

«… nelle risposte dei lavoratori non c'è rassegnazione, ma la lucida consapevolezza di una condizione ormai al limite»

9. Dinamica contrattuale e vulnerabilità temporale

Finestra Temporale

Il 77% dei contratti di locazione nel campione è stato stipulato negli ultimi 10 anni. La quasi totalità della forza lavoro è direttamente esposta al ciclo inflattivo e ai prezzi correnti del mercato libero

Contratti a rischio «scivolamento»

- **Contratti 4+4 (2021–2022):** scadenza imminente del primo quadriennio, con riposizionamento al rialzo del canone (+20-30%)
- **Contratti 3+2 (2021–2023):** cumulo degli adeguamenti ISTAT al 100%, su retribuzioni rimaste stabili nel terziario
- **Rinegoziazione o cambio alloggio (2015-2016):** il passaggio dai vecchi canoni al libero mercato azzera i margini, spingendo la vulnerabilità direttamente nel sovraccarico (>40%)

«… l'area di vulnerabilità non è una condizione stazionaria, ma una sala d'attesa verso il sovraccarico ad ogni rinnovo contrattuale»

10. Clima di ansia e rischio di fuga dal territorio

Preoccupazioni per il futuro

- L'**82,0%** dei lavoratori esprime «**preoccupazione per sostenere l'affitto nei prossimi 12 mesi**»
- Il **57,0%** ha un'**ansia alta o altissima (**punteggi 4 e 5, su una scala da 1 a 5)

Rischio Mobilità (Fuga dal Territorio)

Il **63,5%** dei dipendenti sta valutando concretamente di «**cambiare lavoro o trasferirsi fuori dalla provincia di Treviso**», a causa dell'eccessivo costo degli affitti

Impatto Economico

L'emergenza casa minaccia la **competitività e la disponibilità di personale** per le imprese locali

«… il 63,5% dei lavoratori vorrebbe andarsene: l'emergenza abitativa rischia di prosciugare le competenze delle nostre imprese»

11. Proposte di policy per le Istituzioni locali

1. Welfare Bilaterale Integrato & Contributi Casa

Voucher utenze e contributi affitto mirati per i nuclei in «Zona Rossa Eurostat»
(monogenitori, monoreddito, single, over 54, turismo e servizi, contratti 4°-7° livello CCNL)

2. Garanzie per il Canone Concordato (3+2)

Patti territoriali con i proprietari, **clausole di salvaguardia ISTAT** e fondi di garanzia bilaterali contro la morosità, per calmierare i prezzi

3. Patti Territoriali per l'Abitare Sociale

Housing sociale per i lavoratori dipendenti nelle agende urbanistiche dei comuni, **a partire dal capoluogo**, per salvaguardare il commercio e i servizi di prossimità

«… l'housing sociale e le garanzie sul canone concordato sono le leve necessarie per attrarre e trattenere il lavoro nel terziario»

2026

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

IMPRESE, OCCUPAZIONE E SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI
VISITA IL SITO DEL CENTRO STUDI
LAB.EBICOM.IT

a cura di

EBiComLab
Centro studi sul terziario trevigiano

Treviso, 26 novembre 2026

STATISTICALL FESTIVAL DELLA STATISTICA E DELLA DEMOGRAFIA™

SOCIETÀ STATISTICA CORRADO GINI

1926 | 2026 Istat Istituto Nazionale di Statistica

SIS Società Italiana di Statistica

EBiCom Ente Bilaterale della provincia di Treviso Commercio Turismo Servizi

EBT Treviso Ente Bilaterale Territoriale del Settore Turismo di Treviso

CGIL FILCAMS

CISL FISASCAT Federazione Italiana Sindacati Addetti Servizi Commerciali Affini Turismo

UILTuCS BELLUNO-TREVISO

Confcommercio Provincia di Treviso