



## Domande e risposte sul piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili

Strasbourg, 16 dicembre 2025

### Perché la Commissione presenta questo piano?

L'Europa sta attraversando una crisi dovuta all'aumento del costo della vita di cui **il costo della casa è una delle componenti principali**: dal 2013 i prezzi delle abitazioni nell'UE sono saliti di oltre il 60%, superando la crescita del reddito e mettendo in difficoltà molte famiglie; gli **affitti sono aumentati in media di circa il 20%**, ma se si guardano i nuovi affitti nei mercati urbani questo aumento è molto più alto. **Si prevede che la domanda di alloggi cresca di oltre due milioni di unità all'anno**, soprattutto nelle zone urbane, ma dal 2021 le licenze edilizie sono diminuite di oltre il 20%. Tra il 2018 e il 2024 gli affitti brevi hanno registrato un'impennata quasi del 93%.

La crisi degli alloggi **compromette la competitività** e la coesione sociale dell'Europa limitando la mobilità dei lavoratori e degli studenti, aumentando l'insicurezza finanziaria e ritardando la formazione delle famiglie.

Di fatto colpisce ora un segmento sempre più ampio della società, in quanto un numero sempre più alto di famiglie a medio reddito ha difficoltà ad accedere ad alloggi a prezzi abbordabili. Lavoratori essenziali, quali insegnanti, infermieri, vigili del fuoco e agenti di polizia, non possono permettersi di vivere nelle comunità in cui operano. Molti giovani sono costretti ad abbandonare gli studi, a declinare offerte di lavoro, a ritardare la creazione di una famiglia o a vivere in alloggi sovraffollati e di qualità scadente. Le persone più svantaggiate della nostra società sono quelle che più risentono di questa situazione, dato l'accesso limitato agli **alloggi sociali** (che rappresentano il **6-7% del parco immobiliare dell'UE**) e il conseguente aumento del numero di persone che rischiano di rimanere senza dimora.

L'**UE sta pertanto intervenendo** per rispondere a uno dei bisogni più urgenti dei suoi cittadini. L'azione europea si concentrerà sulle cause profonde della crisi abitativa e sosterrà la creazione di alloggi sicuri, dignitosi e a prezzi accessibili per tutti gli europei.

### In che modo l'UE può apportare un valore aggiunto in un settore per lo più di competenza nazionale, regionale e locale?

L'edilizia abitativa è una politica molto decentrata, di competenza in primis degli Stati membri, delle regioni e delle città. Ma una sfida europea di questo tipo richiede un **approccio europeo ancorato a soluzioni locali, regionali e nazionali**. Il Consiglio europeo di ottobre ha chiesto un piano globale ambizioso da affiancare all'impegno messo in campo dagli Stati membri su questo fronte, nel rispetto della sussidiarietà e delle competenze nazionali.

L'UE può e deve **sostenere, coordinare e amplificare** in modo più incisivo l'impegno nazionale, regionale e locale, da un lato potenziando i meccanismi di finanziamento, regolamentando gli affitti brevi e semplificando le norme che limitano l'offerta di alloggi e, dall'altro, promuovendo la condivisione delle buone pratiche. Le soluzioni europee rispecchieranno la diversità delle esigenze, dei mercati e dei sistemi di governance nel settore degli alloggi in tutto il continente, perseguitando allo stesso tempo gli obiettivi comuni dell'Unione.

Con il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili la Commissione sta intensificando la propria azione e migliorandone il coordinamento per aiutare gli Stati membri ad affrontare la crisi in questo settore. Con il varo dell'**alleanza per l'edilizia abitativa**, tutti i livelli di governance (europeo, nazionale, regionale e locale), insieme ai portatori di interessi, disporranno di una rete che favorirà la cooperazione, l'apprendimento reciproco e la condivisione delle migliori pratiche sfruttando le conoscenze e le esperienze locali sul campo.

## **In che modo il piano accelererà la costruzione di nuove unità abitative e stimolerà la ristrutturazione?**

L'offerta di alloggi non è al passo con la domanda, in particolare nelle zone urbane dove la pressione è più forte. Per colmare il divario tra domanda e offerta nel prossimo decennio la Commissione europea stima che nell'Unione serviranno circa 650 000 abitazioni in più all'anno rispetto al numero di abitazioni che costituiscono la nuova offerta attuale (circa 1,6 milioni all'anno). Il costo di queste unità abitative extra si aggirerebbe intorno ai 150 miliardi di € l'anno.

L'offerta di alloggi può consistere nella **costruzione di nuove abitazioni**, nella **trasformazione di immobili esistenti** in abitazioni a prezzi accessibili e nella **ristrutturazione del parco immobiliare esistente** per creare abitazioni più sostenibili e di qualità.

Come indicato sia nel piano sia nella [\*\*strategia europea per la costruzione di alloggi\*\*](#), la Commissione sta adottando misure per promuovere l'innovazione sui due fronti, costruzione e ristrutturazione. L'obiettivo è di aumentare la produttività, che si persegue adottando metodi moderni di costruzione, sostenendo il passaggio a una maggiore circolarità e a processi digitali, agevolando la prestazione transfrontaliera dei servizi di costruzione e migliorando l'accesso alla manodopera qualificata.

La Commissione sta anche considerando modi di ridurre la burocrazia, sia a livello dell'UE attraverso un nuovo **pacchetto di misure di semplificazione per gli alloggi**, sia collaborando con gli Stati membri, le regioni e le città per aiutarli ad aumentare la loro capacità amministrativa e a semplificare i codici edilizi e le procedure amministrative in materia di zonizzazione, pianificazione e autorizzazione. [Maggiori informazioni](#) sulla strategia europea per la costruzione di alloggi sono disponibili online.

## **In che modo la Commissione intende affrontare la speculazione nel settore degli alloggi?**

È difficile capire l'impatto dei comportamenti speculativi sul mercato immobiliare soprattutto perché **mancano dati**: le fonti ufficiali governative e statistiche in genere non distinguono tra i diversi tipi di investimento o tra i diversi tipi di investitori e vi è poca trasparenza sulla proprietà e sulle operazioni immobiliari più importanti. Ecco perché la Commissione nel 2026 intende presentare un'analisi delle dinamiche di prezzo degli alloggi che illustri, mediante i dati disponibili, i modelli di speculazione, le lacune nei dati e le conseguenze economiche, e proporre le eventuali misure del caso. Collaborerà inoltre con le autorità pubbliche per aumentare la trasparenza del mercato immobiliare.

Più dati e trasparenza sulla proprietà e sui prezzi delle operazioni consentiranno di valutare meglio la situazione ed elaborare possibili politiche basate su dati concreti. Anche le politiche fiscali e altre misure di questa natura possono attenuare il rischio di comportamenti speculativi. Gli **Stati membri** sono incoraggiati a mettere in atto misure volte a limitare i comportamenti speculativi dannosi nel mercato degli alloggi, ad esempio elaborando politiche fiscali efficaci, migliorando la trasparenza del mercato e destinando una determinata quota di alloggi di nuova costruzione all'edilizia sociale e a prezzi accessibili, in funzione dei bisogni locali.

## **In che modo l'UE sostiene attualmente le iniziative intese a rendere gli alloggi più accessibili e sostenibili?**

Nell'attuale bilancio 2021-2027 l'UE mobilita già ingenti finanziamenti per la ristrutturazione e la costruzione di alloggi, per progetti di ricerca e per lo sviluppo di progetti locali. Finora ha mobilitato almeno 43 miliardi di € di investimenti nell'edilizia abitativa. In particolare:

- il [\*\*dispositivo per la ripresa e la resilienza\*\*](#) sostiene **investimenti e riforme** nel settore degli alloggi per un totale di 19,6 miliardi di € (6,3 miliardi di € sotto forma di sovvenzioni e 13,3 miliardi di € sotto forma di prestiti);
- nell'ambito della [\*\*politica di coesione\*\*](#) sono già previsti 10,4 miliardi di € per l'efficienza energetica e l'edilizia sociale. Anche il Fondo sociale europeo Plus (FSE +) finanzia una serie di attività per un totale di 4,4 miliardi di €;

- il [Fondo InvestEU](#) promuove gli investimenti pubblici e privati attraverso una garanzia di bilancio dell'UE (circa 7 miliardi di € mobilitati finora) e sostiene lo sviluppo di progetti locali (finora 25 milioni di €) tramite il polo di consulenza InvestEU;
- il programma [LIFE](#) ha destinato finora 138 milioni di € ad attività di diffusione sul mercato e di sviluppo delle capacità;
- il programma [Orizzonte Europa](#) fino ad oggi ha investito 540 milioni di € nella ricerca e nell'innovazione.

## **In che modo la Commissione intende mobilitare ulteriori investimenti pubblici e privati?**

La Commissione mobiliterà **nuovi investimenti nell'edilizia abitativa** nell'ambito dell'attuale quadro finanziario pluriennale, compresi ulteriori **10 miliardi di €** di investimenti stimati nel 2026 e nel 2027 a titolo di **InvestEU** e almeno **1,5 miliardi di €** in proposte degli Stati membri e delle regioni ai fini della riprogrammazione dei **fondi di coesione nel quadro del riesame intermedio**. Sostegno aggiuntivo proverà dal Fondo sociale per il clima, che finanzierà investimenti nell'efficienza energetica, nella ristrutturazione degli edifici, nel riscaldamento e nel raffrescamento puliti.

Nuove possibilità di finanziamento saranno sbloccate nel [quadro finanziario pluriennale 2028-2034](#). In particolare, tra gli obiettivi specifici dei futuri **piani di partenariato nazionali e regionali** figura l'edilizia sociale e a prezzi accessibili, il che consente agli Stati membri di affrontare i problemi particolari che pongono gli investimenti e le riforme in questo settore. Anche lo strumento dell'UE (EU Facility) contribuisce a finanziare la creazione di alloggi sociali e a prezzi accessibili, ed Erasmus+ può fornire sostegno agli studenti che cercano casa così da facilitare e aumentare l'accesso alla mobilità, al volontariato e all'apprendimento.

Tra gli obiettivi generali del **Fondo europeo per la competitività** vi sono infrastrutture sociali quali gli "alloggi sociali a prezzi accessibili" e la decarbonizzazione degli edifici.

Con la **revisione della disciplina degli aiuti di Stato per i servizi di interesse economico generale (SIEG)**, la Commissione risponde alla richiesta delle autorità locali, regionali e nazionali e dei portatori di interessi di rivedere le norme in materia di aiuti di Stato per facilitare il finanziamento di alloggi a prezzi accessibili. La Commissione, infine, sta istituendo una **piattaforma di investimento paneuropea** al fine di mobilitare le risorse provenienti da un'ampia coalizione di attori finanziari - tra cui la BEI, la CEB, la BERS e le banche e gli istituti nazionali e regionali di promozione - e aumentare gli investimenti nell'offerta di alloggi in tutta l'UE. La Commissione accoglie con grande favore [l'annuncio delle banche nazionali e regionali di promozione, che intendono investire 375 miliardi di €](#) dello loro risorse in alloggi sociali, sostenibili e a prezzi accessibili entro il 2029, anche attraverso il programma InvestEU, così come si compiace fortemente del fatto che il **gruppo BEI** abbia aumentato in misura sostanziale il suo sostegno - e si prefigga di aumentarlo ulteriormente.

## **Perché la Commissione ha rivisto la disciplina degli aiuti di Stato sui servizi di interesse economico generale e che cosa è cambiato?**

La revisione era necessaria perché le **norme attuali in materia di aiuti di Stato sono insufficienti** nel contesto dell'attuale crisi abitativa in Europa e non permettono agli Stati membri di affrontare efficacemente il problema dell'accessibilità economica degli alloggi. In base alle norme precedenti potevano sostenere in modo flessibile gli alloggi sociali senza doverlo notificare alla Commissione, ma i destinatari erano principalmente le famiglie svantaggiate. Oggi però è sempre più alto il numero di cittadini, non solo le famiglie più vulnerabili, ma anche quelle a reddito medio-basso, che incontrano difficoltà crescenti ad accedere a un alloggio di qualità a prezzi abbordabili: con la [revisione della decisione SIEG](#) si cerca di facilitare il sostegno a favore degli alloggi a prezzi accessibili e allo stesso tempo semplificare il sostegno agli alloggi sociali.

La decisione riveduta include espressamente una **nuova categoria di alloggi a prezzi accessibili** tra le categorie esentate dall'obbligo di notifica per le quali non esiste un massimale di compensazione. In tal modo gli Stati membri potranno sostenere i progetti di alloggi a prezzi accessibili senza doverlo prima notificare alla Commissione e ottenerne l'autorizzazione quando sono soddisfatte le condizioni di cui alla decisione SIEG, senza dover alterare i loro regimi vigenti di edilizia sociale.

In base alle nuove norme i SIEG per gli alloggi a prezzi accessibili riguardano principalmente le famiglie che pur non rientrando nella categoria delle famiglie svantaggiate non sono in grado di accedere ad alloggi a condizioni abbordabili, a causa delle dinamiche e, soprattutto, dei fallimenti del mercato. In ogni caso i SIEG per gli alloggi a prezzi accessibili possono comunque includere una quota di nuclei familiari svantaggiati. Gli Stati membri potranno definire le modalità del sostegno, i gruppi destinatari, i criteri di ammissibilità, il prezzo degli alloggi, gli standard di qualità e accessibilità, in base al loro contesto e ai bisogni abitativi. La revisione infine semplifica, aggiorna e chiarisce altri elementi della decisione SIEG, introducendo modifiche che faciliteranno gli investimenti in alloggi a prezzi accessibili a tutti i livelli e integreranno le iniziative volte ad aumentare i finanziamenti attraverso la piattaforma di investimento paneuropea e il riesame intermedio della spesa per la coesione. [Ulteriori informazioni](#) sono disponibili online.

## **In che modo la Commissione affronta i problemi legati al boom degli affitti brevi?**

Gli alloggi a breve termine prenotati tramite le piattaforme online offrono numerosi vantaggi: una scelta più ampia, un reddito supplementare per i locatori, un incentivo a investire nella ristrutturazione e un potenziamento del turismo e dell'occupazione. La **rapida crescita** di questo fenomeno, **quasi del 93% tra il 2018 e il 2024**, ha però concorso a limitare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali, in particolare nelle destinazioni molto popolari in cui gli alloggi affittati per brevi periodi possono arrivare a rappresentare il 20% del parco immobiliare.

Occorre preservare i benefici di questa pratica per i cittadini ma ridurne gli effetti negativi: in alcuni quartieri, in particolare il centro delle città ma anche altri luoghi d'interesse turistico, la pressione sugli alloggi è tale da renderli economicamente sempre meno accessibili; in queste **zone soggette a tensioni abitative** la rapida espansione delle locazioni a breve termine, associata a pratiche di investimento speculativo, sta intensificando la concorrenza per un parco immobiliare limitato e fa aumentare i prezzi.

Il **regolamento sui servizi di locazione di alloggi a breve termine**, applicabile a partire da maggio 2026, apporterà maggiore trasparenza imponendo la registrazione obbligatoria dei locatori e la condivisione dei dati sulle transazioni effettive tra le piattaforme digitali e le autorità nazionali. Vi sono però ancora questioni in sospeso che bisogna affrontare: si teme che le locazioni a breve termine, in particolare quelle gestite da locatori professionisti, siano in concorrenza con i fornitori di alloggi tradizionali, comprese le PMI, che devono rispettare prescrizioni nazionali più rigorose quali le norme in materia di sicurezza, responsabilità e protezione dei consumatori.

Il prossimo anno la Commissione proporrà pertanto una nuova iniziativa legislativa sugli affitti brevi per dotare l'UE di un **quadro giuridico coerente, basato sui dati, chiaro e prevedibile** a norma del quale le autorità locali potranno adottare misure mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative.

## **In che modo questo piano aiuterà gli studenti e altri giovani ad accedere ad alloggi dignitosi a prezzi abbordabili in Europa?**

La Commissione **aiuterà a costruire più alloggi per studenti** mobilitando gli investimenti attraverso il programma InvestEU, i finanziamenti della politica di coesione e la piattaforma di investimento paneuropea; sta poi valutando la fattibilità di un **regime di garanzia** per ridurre o eliminare la necessità di una cauzione, in modo che studenti, tirocinanti e apprendisti possano trovare più facilmente un alloggio sul mercato degli affitti privati.

Con un programma pilota nell'ambito di Erasmus +, in collaborazione con i portatori di interessi e varie città dell'UE, la Commissione intende **individuare e potenziare modelli di alloggio innovativi per studenti e giovani** per aumentare la disponibilità di soluzioni abitative innovative a prezzi accessibili per gli studenti provenienti da contesti svantaggiati iscritti a un corso di studio fuori dal loro paese di origine.

Insieme al piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, la Commissione presenta una revisione della **disciplina degli aiuti di Stato** grazie alla quale gli Stati membri potranno aumentare gli investimenti negli alloggi a prezzi accessibili, anche per gli studenti, e agevolare gli investimenti nei quartieri misti.

## **In che modo questo piano contribuirà a dare un tetto a chi ne è privo in Europa?**

Nel 2021 tutti gli Stati membri hanno sottoscritto l'impegno comune di adoperarsi per porre fine alla deprivazione abitativa in Europa entro il 2030. Nonostante gli sforzi compiuti finora questo problema è in aumento, con oltre un milione di persone nell'UE, tra cui 400 000 bambini, senza fissa dimora. Dobbiamo agire immediatamente per cambiare rotta.

Per **prevenire e affrontare l'esclusione abitativa** la Commissione proporrà, nel quadro della strategia contro la povertà del 2026, una **raccomandazione del Consiglio** in materia, mirata a promuovere politiche elaborate e attuate in base a un approccio integrato, incentrato sulla persona e orientato all'alloggio. L'iniziativa si baserà sui lavori della piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di una fissa dimora.

Aumentare la disponibilità di alloggi sociali e l'assistenza ai senzatetto è essenziale al fine di realizzare percorsi a lungo termine per uscire dalla deprivazione abitativa e prevenire l'esclusione sociale e situazioni abitative precarie. Il rafforzamento dei servizi connessi all'edilizia abitativa, quali le misure di accompagnamento e mitigazione del debito, è fondamentale per prevenire gli sfratti, nel rispetto dei diritti dei proprietari. La Commissione intende mobilitare nuovi investimenti nell'edilizia sociale e in soluzioni abitative per i senzatetto creando un **asse d'intervento apposito all'interno della piattaforma di investimento paneuropea**.

## **In che modo il nuovo Bauhaus europeo contribuisce al piano per gli alloggi a prezzi accessibili?**

Il **nuovo Bauhaus europeo** contribuisce al piano per gli alloggi a prezzi accessibili fornendo strumenti, conoscenze e soluzioni pratiche che aiutano a offrire abitazioni più sostenibili, di qualità e a prezzi più abbordabili in tutta Europa.

Nel pacchetto di misure pubblicato dalla Commissione vi sono una [comunicazione](#) e una [proposta di raccomandazione del Consiglio sul nuovo Bauhaus europeo](#), in cui sono presentati gli obiettivi e le azioni chiave per potenziare questa iniziativa e rafforzarne il ruolo di catalizzatore della transizione pulita e dell'innovazione in Europa e nel resto del mondo.

Le abitazioni sono sempre più esposte all'impatto dei cambiamenti climatici e di eventi meteorologici estremi quali ondate di calore, inondazioni, incendi boschivi o terremoti. Le azioni e gli strumenti che la Commissione ha predisposto nel nuovo Bauhaus europeo sono destinati a migliorare l'adattamento delle case ai cambiamenti climatici e ai rischi grazie a un uso migliore delle risorse e delle pratiche circolari, ad esempio per aumentare la gestione delle acque e il riciclaggio dei materiali da costruzione. Il nuovo Bauhaus europeo promuoverà l'**uso sostenibile ed efficiente dell'ambiente edificato**, aiutando le comunità, i professionisti e le autorità a progettare e replicare modelli abitativi efficaci, resilienti ed economicamente accessibili, in particolare attraverso il NEB Lab (laboratorio del nuovo Bauhaus europeo), un **catalogo digitale** delle buone pratiche e dei modelli, e un progetto pilota in collaborazione con le città.

## **Che cos'è l'Accademia del nuovo Bauhaus europeo e come sarà ampliata?**

Avviata nell'aprile 2024, l'[Accademia del nuovo Bauhaus europeo](#) è intesa a migliorare le competenze e a riqualificare il settore edile, preparandolo per la transizione verde e quella digitale, attraverso la creazione di una rete di poli di formazione in tutta Europa le cui attività vertono sull'edilizia sostenibile, circolare e a base biologica. Attualmente guidata da un consorzio di 14 partner (alleanza NEBA), offre corsi di formazione accessibili e di alta qualità a tutti i livelli dell'ecosistema edilizio, collegando gli enti di formazione ai bisogni dell'industria.

In futuro l'Accademia si amplifierà fino a diventare un polo centrale di conoscenza e ricerca, sperimentazione sicura, innovazione e sviluppo delle competenze. Rafforzerà lo sviluppo di capacità sostenendo il miglioramento delle competenze e la riqualificazione della forza lavoro e genererà conoscenze attraverso una progettazione e una sperimentazione basate su dati concreti. Promuoverà inoltre lo sviluppo delle imprese fornendo spazi di sperimentazione e sostegno alle PMI e alle start-up che elaborano soluzioni in linea con i valori del nuovo Bauhaus europeo.

**Per ulteriori informazioni**

[Comunicato stampa](#)

[Scheda informativa](#)

QANDA/25/3049

Contatti per la stampa:

[Anna-Kaisa ITKONEN](#) (+32 2 29 57501)  
[Cristiana MARCHITELLI](#) (+32 2 29 89407)

Informazioni al pubblico: contattare [Europe Direct](#) telefonicamente allo [00 800 67 89 10 11](#) o per [e-mail](#)