



COMMISSIONE  
EUROPEA

Bruxelles, **XXX**  
COM(2025) 1025/2

**COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO,  
AL CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E  
AL COMITATO DELLE REGIONI**

**Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili**

{SWD(2025) 1053}

## **Introduzione**

*"Una casa non è solo quattro pareti e un tetto. È sicurezza, calore, un ritrovo per amici e familiari. È senso di appartenenza. Eppure, per troppi europei oggi la casa è fonte di preoccupazione: può infatti essere sinonimo di debiti o incertezza". – Discorso sullo stato dell'Unione della Presidente von der Leyen 2025*

Le case, le abitazioni, sono gli elementi costitutivi delle nostre comunità, le fondamenta della nostra società e della nostra democrazia. Un alloggio non è semplicemente un bene, è piuttosto un diritto fondamentale e un aspetto cardine della dignità umana. Ma in tutta Europa si avverte un senso palpabile di ingiustizia dovuto all'assoluta inaccessibilità economica e indisponibilità degli alloggi.

Quella che l'Europa sta affrontando è decisamente più di una crisi abitativa, è una crisi sociale. Indebolisce la nostra coesione e minaccia la nostra competitività, limitando la mobilità del lavoro e dell'istruzione e aggravando in tal modo le carenze di manodopera presso i poli di crescita. L'Europa deve agire in maniera decisa per contribuire a rendere gli alloggi più accessibili per tutti gli europei. Allo stesso tempo, gli sforzi volti a migliorare l'accessibilità economica dovrebbero procedere di pari passo con la ricerca della sostenibilità e della qualità. Abitazioni efficienti sotto il profilo energetico e resistenti, costruite con la minore impronta di carbonio possibile, riducono i costi di manutenzione e delle utenze, aumentando nel contempo il valore a lungo termine degli immobili, mentre una qualità sufficiente è essenziale per garantire condizioni di vita sane, sicure e dignitose. L'integrazione di questi obiettivi assicurerà che le politiche abitative europee producano benefici sociali, economici e ambientali duraturi.

La Commissione propone oggi un piano per concretizzare tale visione. Questo primo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili presenta una serie di azioni concrete per affrontare le cause strutturali di questa crisi e produrre risultati per i cittadini europei. Il presente piano mira ad aumentare l'offerta di alloggi, a stimolare investimenti e riforme, come pure a sostenere le persone e le zone più colpite. Definisce inoltre nuove modalità con cui le istituzioni dell'UE, i governi nazionali, regionali e locali, le istituzioni finanziarie e i portatori di interessi possono collaborare per affrontare la crisi degli alloggi.

L'edilizia abitativa rimane innanzitutto un aspetto di competenza degli Stati membri, delle regioni e delle città. L'UE farà pienamente la propria parte, ma **solamente attraverso un'azione congiunta a tutti i livelli è possibile garantire che tutti gli europei abbiano accesso alle abitazioni che meritano.**

### **1. La crisi degli alloggi in Europa: una sfida pressante e condivisa**

Tra il 2013 e il 2024 i prezzi delle abitazioni sono aumentati in termini nominali di oltre il 60 % in tutta l'UE, crescendo più rapidamente del reddito delle famiglie, mentre i canoni di locazione medi sono aumentati di circa il 20 % e quelli nuovi sono diventati significativamente più cari. Gli investimenti nell'offerta di alloggi sono diminuiti notevolmente nel corso dell'ultimo decennio. L'offerta non ha tenuto il passo con l'andamento della domanda a causa dei costi elevati di costruzione, dei deficit di innovazione, della carenza di manodopera qualificata e della burocrazia eccessiva. Le licenze edilizie

residenziali sono diminuite del 22 % rispetto al 2021 e il parco immobiliare esistente non è valorizzato appieno, dato che circa il 20 % delle abitazioni non è occupato.

La Commissione stima che **l'UE avrà bisogno di oltre due milioni di abitazioni l'anno** per soddisfare la domanda attuale. Ciò significa aggiungere circa **650 000 abitazioni l'anno agli 1,6 milioni** di abitazioni attualmente costruite. Mettere a disposizione tali unità abitative supplementari costerebbe circa **150 miliardi di EUR l'anno**.

Attualmente la crisi degli alloggi colpisce un segmento sempre più ampio della società, in quanto un numero crescente di famiglie a medio reddito ha difficoltà ad accedere ad alloggi a prezzi accessibili. Lavoratori essenziali, quali insegnanti, infermieri, vigili del fuoco o 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 o l'ampliamento di una famiglia o a vivere in alloggi sovraffollati e di qualità scadente. Le persone più svantaggiate delle nostre società si trovano ad affrontare le difficoltà maggiori, con affitti in aumento, un accesso limitato agli alloggi sociali e rischi crescenti di deprivazione abitativa. A fronte di un continuo aumento del costo della vita, sempre più europei devono compiere sacrifici per arrivare a fine mese.

Talune zone avvertono la crisi in modo particolarmente marcato. Le città e le destinazioni turistiche europee più popolari sono soggette alle pressioni più forti. Allo stesso tempo, le zone rurali e quelle soggette a spopolamento, comprese alcune regioni ultraperiferiche dell'UE, si trovano ad affrontare un calo dei prezzi e difficoltà di accesso ai servizi - compresi quelli sociali - e alle infrastrutture essenziali.

Unitamente al presente piano, la Commissione presenta un'**analisi dei principali fattori alla base della crisi degli alloggi<sup>1</sup>**, su cui si fonda l'orientamento delle politiche e delle azioni presentati.

## **2. La risposta dell'Europa: un piano per alloggi sostenibili, di qualità e a prezzi accessibili**

La sfida comune dell'Europa in materia di alloggi richiede una risposta condivisa. L'UE può e deve svolgere un ruolo più incisivo nel sostenere, coordinare e amplificare gli sforzi a livello nazionale, regionale e locale - senza sostituirsi ad essi - fornendo ambizioni e risorse comuni. Le soluzioni europee devono rispecchiare la diversità delle esigenze, dei mercati e dei sistemi di governance nel settore degli alloggi in tutto il continente, promuovendo nel contempo gli obiettivi comuni dell'Unione.

Le azioni illustrate nel presente piano si basano su consultazioni di ampia portata, tra cui una consultazione pubblica che ha raccolto oltre 13 300 risposte. Il presente piano, che risponde all'invito del Consiglio europeo dell'ottobre 2025 a presentare un piano ambizioso e globale per alloggi a prezzi accessibili<sup>2</sup>, si fonda sul lavoro svolto dal Parlamento europeo attraverso la sua commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea e dal Consiglio "Occupazione, politica sociale, salute e consumatori"<sup>3</sup>. La Commissione ha inoltre raccolto contributi dal Comitato europeo delle regioni, dal Comitato economico e sociale europeo, da

<sup>1</sup> Cfr. il documento di lavoro dei servizi della Commissione. COM(2025) 1025

<sup>2</sup> Conclusioni del Consiglio europeo, 23 ottobre 2025. Cfr.: [20251023-european-council-conclusions-it.pdf](https://www.consilium.europa.eu/en/2025/10/23/european-council-conclusions-it.pdf).

<sup>3</sup> Conclusioni della presidenza, 1º dicembre 2025.

rappresentanti delle città e delle regioni di tutta l'UE e da un'ampia serie di portatori di interessi. Il presente piano si basa inoltre sulle raccomandazioni indipendenti del comitato consultivo sugli alloggi<sup>4</sup>.

Il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili si basa su **quattro pilastri** in cui è necessario intervenire:

- I. potenziare l'offerta;
- II. mobilitare gli investimenti;
- III. consentire un sostegno immediato sospingendo nel contempo le riforme;
- IV. sostenere le persone più colpite.

Nell'ambito dei quattro pilastri, il presente piano definisce **dieci settori di intervento chiave**, nel contesto dei quali l'UE può apportare valore aggiunto e sostenere gli sforzi di altre autorità pubbliche e altri portatori di interessi, tra cui una nuova iniziativa legislativa sulle **locazioni a breve termine** nel contesto di un **atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili**, un **pacchetto di semplificazione** e la **mobilitazione di nuovi investimenti** nel contesto del quadro finanziario pluriennale (QFP) attuale e di quello futuro. Propone inoltre settori nei quali gli Stati membri potrebbero e dovrebbero agire in via prioritaria. Una nuova **alleanza europea per l'edilizia abitativa** sosterrà tali azioni attraverso la cooperazione e la condivisione di buone pratiche tra gli Stati membri, le città, le regioni, le altre istituzioni dell'UE e i portatori di interessi.

Il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili è presentato insieme a una **revisione delle norme in materia di aiuti di Stato** sui servizi di interesse economico generale per sostenere meglio gli alloggi a prezzi accessibili, a una **strategia europea per la costruzione di alloggi**, nonché a una comunicazione e una proposta di raccomandazione del Consiglio sul **nuovo Bauhaus europeo**. Nel 2026 il piano sarà integrato da un pacchetto sull'energia dei cittadini volto a ridurre ulteriormente le bollette energetiche, realizzare una transizione giusta, eliminare la povertà energetica e responsabilizzare le persone e le comunità.

### Pilastro I. Potenziare l'offerta

Al fine di affrontare lo squilibrio tra l'offerta e la domanda di alloggi è necessario aumentare notevolmente il numero di abitazioni nuove, in particolare nelle zone ad alta domanda. L'espansione degli alloggi sociali e a prezzi accessibili è particolarmente importante al fine di sostenere le famiglie a basso e medio reddito.

L'offerta di alloggi è ostacolata da una bassa produttività, dal sottodimensionamento, e una scarsa capacità oltre che dai costi elevati nel settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni, così come dalla mancanza di manodopera qualificata. L'esistenza di numerose norme complesse, a tutti i livelli di governance, comporta ulteriori ritardi e costi. Ispirandosi al nuovo Bauhaus europeo, l'Europa deve guidare una trasformazione dell'edilizia abitativa capace di coniugare accessibilità economica, sostenibilità e qualità al fine di creare spazi abitativi inclusivi e adeguati alle esigenze future. Gli investimenti nella digitalizzazione in ogni fase della pianificazione, della progettazione, del rilascio delle autorizzazioni e del funzionamento degli alloggi sosterranno ulteriormente l'offerta.

---

<sup>4</sup> [https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588\\_en](https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en)

Massimizzare l'uso efficiente del parco immobiliare esistente - evitando demolizioni e rifiuti inutili - dovrebbe costituire una priorità, insieme alla costruzione di alloggi nuovi. Figurano in tale contesto la ristrutturazione e la riconversione degli alloggi inefficienti, come pure il ripristino in uso di immobili non occupati e la regolamentazione delle locazioni a breve termine nei casi in cui siano in competizione con l'uso di alloggi a lungo termine. Migliorare i collegamenti di trasporto, la connettività a banda larga e la fornitura di servizi può inoltre rendere più redditizi e attraenti alloggi sottoutilizzati situati in zone rurali, contribuendo ad alleviare la pressione sui mercati urbani e sostenendo uno sviluppo equilibrato e sostenibile in tutta l'UE.

### **Azione 1. Rafforzare la produttività, la capacità e l'innovazione del settore delle costruzioni**

Negli ultimi dieci anni i costi di costruzione e ristrutturazione sono cresciuti più rapidamente dell'inflazione, mentre la produttività dell'industria è rimasta stagnante. Il settore delle costruzioni è essenziale per la competitività dell'Europa e deve aumentare la propria capacità e la propria portata per soddisfare la domanda di alloggi. Maggiori **investimenti nell'innovazione e nella tecnologia, il passaggio a un'economia più circolare, materiali innovativi e l'uso di metodi di costruzione moderni**, resi possibili da nuove norme armonizzate, consentirebbero di risparmiare tempo e costi e di migliorare la resilienza delle catene di approvvigionamento.

*Il progetto strategico della Spagna per la ripresa economica e la trasformazione dei processi di costruzione industrializzate mira a fornire 15 000 unità abitative a prezzi accessibili, di qualità ed efficienti sotto il profilo energetico l'anno, con un investimento di 1,3 miliardi di EUR nell'arco di 10 anni che, secondo le previsioni, dovrebbe consentire di mobilitare 1,4 EUR di investimenti privati per ogni euro pubblico erogato.*

Attualmente la **carenza di manodopera e di competenze** nel settore delle costruzioni è tre volte superiore rispetto a dieci anni fa. Entro il 2035 si prevedono quattro milioni di offerte di lavoro<sup>5</sup>. Pertanto, è necessario rendere le carriere nel settore dell'edilizia più attraenti per i nuovi talenti, comprese le donne. Sebbene l'11 % dei lavoratori mobili e il 34 % dei lavoratori autonomi mobili dell'UE siano attivi nel settore delle costruzioni, soltanto l'1 % dei servizi di costruzione è fornito a livello transfrontaliero all'interno dell'UE. Il pacchetto sulla mobilità equa dei lavoratori del 2026 migliorerà l'applicazione delle norme dell'UE per i lavoratori mobili.

Un **mercato sano, ben funzionante e competitivo** per le costruzioni e le ristrutturazioni è essenziale anche al fine di mantenere i prezzi a un basso livello. La Commissione valuterà le eventuali prove di attività anticoncorrenziali che possano giustificare l'adozione di misure a livello di UE.

Obiettivo	<b>Un'industria più forte al fine di promuovere la costruzione e la ristrutturazione di alloggi</b>
Modalità	<p>Al fine di aiutare il settore delle costruzioni a sormontare la sfida di fornire alloggi a prezzi accessibili, la Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in stretta cooperazione con l'industria promuovere l'<b>innovazione dei materiali e dei metodi di costruzione e ristrutturazione e sostenere il passaggio a una maggiore circolarità e a processi</b></li> </ul>

<sup>5</sup> Previsioni relative alle competenze del Centro europeo per lo sviluppo della formazione professionale (CEDEFOP).

	<p>digitali, grazie a una nuova <b>strategia europea per la costruzione di alloggi</b> presentata unitamente a questo piano<sup>6</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire che le imprese e i professionisti possano fornire servizi di costruzione a livello transfrontaliero, senza abbassare il livello delle norme sociali e del lavoro attraverso un <b>atto legislativo sui servizi di costruzione</b> (quarto trimestre 2026);</li> <li>• affrontare le carenze di competenze nel settore delle costruzioni, <b>attuando programmi di formazione e apprendistato su vasta scala</b> nelle professioni connesse all'edilizia attraverso il patto per le competenze, l'accademia del nuovo Bauhaus europeo ed Erasmus+, nonché promuovendo l'innovazione nel settore delle costruzioni nei programmi di studio, sulla base dell'iniziativa "Build Up Skills"<sup>7</sup>;</li> <li>• monitorare eventuali <b>pratiche anticoncorrenziali</b> nel settore delle costruzioni e, se necessario, intervenire, cooperando strettamente in seno alla rete europea della concorrenza sui casi trattati dai suoi membri.</li> </ul> <p>Gli Stati membri sono incoraggiati a valorizzare le opportunità offerte dal diritto dell'UE, sostenendo gli investimenti che possono rendere l'edilizia più accessibile sotto il profilo dei costi, compresa l'adozione di metodi moderni di costruzione e ristrutturazione, nonché di materiali innovativi, soluzioni di accessibilità e attività di apprendistato su larga scala, interventi per migliorare il livello delle competenze e di riqualificazione, nonché, a un livello più sostenibile, attraverso investimenti nella produzione europea a basse emissioni di carbonio e a base biologica, o l'integrazione di criteri pertinenti negli appalti pubblici e nei regimi di sostegno.</p>
--	--

## **Azione 2. Ridurre la burocrazia per accelerare l'accesso agli alloggi**

L'offerta di alloggi è soggetta a una molteplicità di norme rigorose stabilite a livello di UE, nazionale, regionale e locale, che mirano a preservare la nostra sicurezza e la nostra qualità di vita, a promuovere obiettivi sociali ed economici e a proteggere l'ambiente e il patrimonio culturale. Tali norme, che assumono varie forme, tra cui codici edilizi, politiche in materia di uso del suolo e zonizzazione, appalti e imposte locali, troppo spesso comportano una complessità amministrativa che causa costi e ritardi inutili, limitando l'offerta di alloggi dove essa è più necessaria.

La Commissione sta già adottando **misure per semplificare il quadro legislativo dell'UE** in modo da favorire l'offerta di alloggi e continuerà a farlo, anche integrando, se del caso, la questione abitativa in altre pertinenti azioni di semplificazione. Nel luglio 2025 la

---

<sup>6</sup> COM(2025) 991

<sup>7</sup> L'iniziativa, nell'ambito del sottoprogramma Transizione all'energia pulita del programma LIFE, viene estesa progressivamente a tutti gli Stati membri.

Commissione ha adottato modifiche al quadro per la finanza sostenibile al fine di semplificare gli oneri di comunicazione per il settore delle costruzioni e ridurre gli oneri amministrativi, anche per le numerose microimprese e piccole e medie imprese (PMI) attive nel settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni<sup>8</sup>. Il 10 dicembre 2025 la Commissione europea ha presentato un regolamento per accelerare le valutazioni ambientali<sup>9</sup>, per rendere più rapide e semplici le procedure di autorizzazione per settori strategici, compresi gli alloggi sociali e a prezzi accessibili. Vi sono ulteriori margini per semplificare le norme dell'UE e valorizzare meglio le flessibilità esistenti, al fine di contribuire a stimolare l'offerta di alloggi.

**Allo stesso tempo, la maggior parte delle norme che influenzano l'offerta di alloggi sono stabilite dagli Stati membri, anche a livello regionale e locale**, con il risultato di avere un corpus di norme complesse che si sovrappongono in tutta l'UE e all'interno di alcuni Stati membri. Tra gli esempi figurano i limiti relativi all'altezza o al volume degli edifici, attraverso l'imposizione di dimensioni minime degli apprezzamenti o del numero di posti auto, tutti fattori che limitano la densità abitativa, aumentano i costi e richiedono la disponibilità di superfici di dimensioni maggiori. Le informazioni sui progetti sono spesso conservate in sistemi separati, non tutti digitali, che richiedono un esame manuale dei documenti.

*Grazie a un portale di tipo a sportello unico per verificare le norme applicabili e al passaggio da un approccio "hai bisogno di una licenza, a meno che" a un approccio "non hai bisogno di una licenza, a meno che", l'iniziativa dei Paesi Bassi Omgevingswet ha ridotto i tempi di rilascio di autorizzazioni da 26 a 8 settimane.*

*Lo "standard di Amburgo" in Germania è un insieme di 65 misure volte a ridurre il costo della costruzione di alloggi sovvenzionati a 3 000 EUR/m<sup>2</sup>.*

*L'Estonia dispone di un sistema per le licenze edilizie completamente digitalizzato, utilizzato da tutti i 79 comuni e che permette di elaborare oltre 42 000 procedure l'anno. Tutte le autorità valutano lo stesso progetto simultaneamente online con un risparmio significativo di tempo e denaro.*

La semplificazione delle norme e delle procedure che limitano l'offerta di alloggi richiede pertanto uno **sforzo congiunto** da parte delle autorità a livello di UE, nazionale, regionale e locale, nel rispetto degli obiettivi strategici più ampi, anche per quanto concerne il clima e l'ambiente.

Obiettivo	<b>Procedure amministrative più rapide e semplici per l'offerta di alloggi</b>
Modalità	<p>La Commissione contribuirà a ridurre gli adempimenti burocratici per agevolare l'offerta di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili dove è più necessaria, presentando un <b>pacchetto di semplificazione dell'edilizia abitativa</b> (2027) che comprenderà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una mappatura completa della legislazione e delle iniziative pertinenti dell'UE e il loro impatto combinato sull'offerta e sull'accessibilità economica degli alloggi, individuando eventuali opportunità per ridurre gli oneri amministrativi superflui, in particolare per le PMI, accelerare i processi di autorizzazione e ristrutturazione e migliorare l'efficienza in termini di costi, nel rispetto degli obiettivi strategici di più ampio respiro;</li> </ul>

<sup>8</sup> [Atto delegato della Commissione che modifica gli atti delegati "Tassonomia "Informativa", "Clima" e "Ambiente"](#)

<sup>9</sup> COM(2025) 984

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un sostegno agli Stati membri nell'attuazione efficace delle norme dell'UE, comprese le opportunità di semplificazione introdotte nel contesto della proposta di regolamento per accelerare le valutazioni ambientali e di condivisione di migliori pratiche in materia di semplificazione a livello nazionale, regionale e locale nell'ambito dell'alleanza europea per l'edilizia abitativa, con particolare attenzione alla digitalizzazione quale fattore abilitante.</li> </ul> <p>Gli <b>Stati membri</b> sono incoraggiati a semplificare le norme nazionali, regionali e locali in materia di pianificazione, zonizzazione e rilascio di autorizzazioni, così come i codici edilizi, nonché ad aumentare la capacità amministrativa, anche per quanto riguarda la digitalizzazione. Sono inoltre invitati ad avvalersi della flessibilità offerta dalle direttive sugli appalti pubblici al fine di promuovere un'offerta di alloggi efficiente ed efficace sotto il profilo dei costi, in particolare attraverso procedure accelerate e appalti congiunti.</p>
--	--

### **Azione 3. Combinare accessibilità economica, sostenibilità e qualità degli alloggi**

Un miglioramento dell'accessibilità economica degli alloggi non dovrebbe andare a scapito della sostenibilità, compresa la resilienza, o della qualità. I costi dell'energia rappresentano una quota importante del costo della vita complessivo delle famiglie. Nel piano d'azione per un'energia a prezzi accessibili, la Commissione ha incoraggiato gli Stati membri a ridurre le imposte e i prelievi per incentivare l'elettrificazione e abbassare i prezzi. Clausole contrattuali più semplici e una maggiore trasparenza per i consumatori stimoleranno la concorrenza e ridurranno i prezzi. Inoltre, il settore delle costruzioni dispone di potenzialità enormi per ridurre le emissioni di gas a effetto serra, la produzione di rifiuti e l'uso di acqua, passando a materiali più innovativi, decarbonizzati e a base biologica.

Ogni euro speso per **l'efficienza energetica nell'edilizia abitativa** si traduce in dodici euro di risparmio energetico nel corso della durata dell'investimento. Procedere con le ristrutturazioni per aumentare la prestazione energetica degli edifici residenziali è pertanto fondamentale per ridurre i costi. Tuttavia, per poter agire intervenire in questi ambiti, le persone devono avere accesso tanto a finanziamenti quanto a informazioni affidabili. Le famiglie dovrebbero inoltre avere la possibilità di produrre in proprio l'energia rinnovabile, in modo da poter risparmiare sulle bollette energetiche e generare benefici che possono essere condivisi con i loro vicini nel contesto di una comunità dell'energia.

La **sostenibilità degli alloggi** riguarda anche i materiali, l'acqua, la mobilità locale, l'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico e l'adattamento ai cambiamenti climatici. L'integrazione della resilienza idrica, della gestione sostenibile delle risorse idriche e di una efficace gestione del rischio di alluvioni nell'ambito dell'edilizia, come indicato nella strategia dell'UE sulla resilienza idrica<sup>10</sup>, favorirà la sostenibilità e l'accessibilità economica a lungo termine.

Gli alloggi sociali e a prezzi accessibili dovrebbero essere della **qualità che gli europei meritano**, con particolare attenzione all'inclusività, all'equità, alla salute e alla sicurezza, all'accessibilità e all'adattabilità per tutte le generazioni. Sin dalla sua creazione nel 2020, il

---

<sup>10</sup> COM(2025) 280 final.

nuovo Bauhaus europeo<sup>11</sup> ha promosso i valori della sostenibilità, della qualità e dell'inclusività con l'obiettivo di migliorare la vita quotidiana delle persone e di strutturarne i quartieri. Promuove alloggi sostenibili, di qualità e a prezzi accessibili aumentando i finanziamenti, così come sviluppando e replicando nuove soluzioni per quartieri più inclusivi, equi e accessibili. Anche altre iniziative, come la missione dell'UE sulle città intelligenti e a impatto climatico zero e la missione dell'UE sull'adattamento ai cambiamenti climatici, promuovono l'uso di soluzioni innovative e a basso costo per garantire l'accessibilità economica, la sostenibilità, la resilienza ai cambiamenti climatici e la qualità nell'ambiente edificato.

Obiettivo	<b>Ridurre il costo della vita per gli europei mantenendo nel contempo norme di livello elevato</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ridurre le bollette energetiche delle famiglie</b> accelerando le ristrutturazioni attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>nuovi partenariati per abitazioni migliori</b> al fine di superare gli ostacoli pratici a livello locale che ostacolano l'erogazione di finanziamenti e il conseguimento di dimensioni di scala (2026);</li> <li>○ orientamenti sui <b>servizi di sportello unico</b> per la ristrutturazione degli alloggi nell'ambito di un pacchetto di sostegno per il finanziamento dell'efficienza energetica;</li> <li>○ sostegno agli Stati membri nello sviluppo di <b>piani organici nazionali di ristrutturazione degli edifici</b> (2026);</li> </ul> </li> <li>• aiutare le comunità e le famiglie a <b>risparmiare denaro e ottenere ulteriori benefici dalle energie rinnovabili</b>, sostenendo lo sviluppo delle <b>comunità dell'energia</b> attraverso strumenti pratici per affrontare gli ostacoli amministrativi, tecnici e finanziari esistenti nell'ambito di un piano d'azione per le comunità dell'energia (2026);</li> <li>• promuovere la <b>rivitalizzazione dei quartieri</b> e migliorare l'accesso ai finanziamenti per soluzioni di tipo partecipativo per alloggi a prezzi accessibili attraverso il <b>nuovo Bauhaus europeo</b><sup>12</sup>.</li> </ul> <p>Gli <b>Stati membri</b> sono incoraggiati a dare priorità alla ristrutturazione e alla riconversione degli edifici esistenti, evitando demolizioni inutili al fine di rivitalizzare i quartieri.</p>

## Pilastro II. Mobilitare gli investimenti

Gli investimenti complessivi nell'offerta di alloggi, compresi i finanziamenti tanto pubblici quanto privati, sono diminuiti in molti Stati membri e rimangono al di sotto dei livelli necessari per stimolare l'offerta di alloggi. Ciò può essere ricondotto alla diminuzione degli investimenti provenienti da diverse fonti fondamentali quali le famiglie, le banche e i bilanci pubblici. Diversi sono i fattori in gioco: una riduzione dei finanziamenti pubblici disponibili a seguito della grave crisi finanziaria, un aumento dei costi dei terreni e dei lavori di

<sup>11</sup> [https://new-european-bauhaus.europa.eu/index\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en)

<sup>12</sup> COM(2025) 1026 e COM(2025) 1027

costruzione, un inasprimento delle condizioni di prestito. Al fine di generare gli investimenti necessari a colmare il divario tra l'offerta e la domanda di alloggi nel prossimo decennio, sarà essenziale mobilitare maggiori investimenti pubblici e privati.

L'UE già sostiene questo obiettivo grazie alla mobilitazione di almeno **43 miliardi di EUR di investimenti nel settore dell'edilizia abitativa** nell'ambito dell'attuale QFP attraverso i fondi della politica di coesione, InvestEU, LIFE, il programma per il mercato unico e Orizzonte Europa, nonché attraverso NextGenerationEU. Guardando al futuro, il Fondo sociale per il clima finanzierà investimenti nell'efficienza energetica, la ristrutturazione degli edifici, e il riscaldamento e il raffrescamento puliti.

Ma si può fare di più e ci si sta già muovendo in questa direzione. Il **riesame intermedio del regolamento sulla politica di coesione**<sup>13</sup> consente ora agli Stati membri e alle regioni di stanziare finanziamenti per alloggi a prezzi accessibili in aggiunta ai 10,4 miliardi di EUR<sup>14</sup> già previsti per l'efficienza energetica e l'edilizia sociale, fornendo a tali settori nel contempo flessibilità e incentivi finanziari in sede di riprogrammazione dei fondi a favore dell'edilizia abitativa. Tale flessibilità normativa e la possibilità di un tasso di cofinanziamento dell'Unione più elevato per gli investimenti nell'edilizia abitativa rimarranno in vigore fino al 2029-2030, facilitando un'ulteriore riprogrammazione nei prossimi anni. Infine, un nuovo modello di strumento finanziario contribuirà a mobilitare i finanziamenti della politica di coesione utilizzando altre risorse<sup>15</sup>.

*A seguito della revisione intermedia della politica di coesione, la Croazia amplierà il proprio parco immobiliare per garantire affitti a prezzi accessibili nelle zone urbane. Un finanziamento dell'UE di 15 milioni di EUR sarà mobilitato attraverso prestiti con condivisione dei rischi gestiti dalla banca nazionale di promozione HBOR. Una parte dei prestiti può essere cancellata una volta soddisfatti i criteri collegati ai principi del nuovo Bauhaus europeo.*

Nuove possibilità di finanziamento saranno mobilitate nel **prossimo bilancio a lungo termine dell'UE per il periodo 2028-2034**. In particolare, i futuri piani di partenariato nazionali e regionali includono gli alloggi sociali e a prezzi accessibili tra i loro obiettivi specifici, consentendo agli Stati membri di affrontare problemi specifici con investimenti e riforme nell'ambito dell'edilizia abitativa<sup>16</sup>. Anche lo strumento dell'UE contribuisce a finanziare alloggi sociali e a prezzi accessibili, mentre Erasmus+ può fornire sostegno agli studenti che cercano casa così da facilitare e aumentare l'accesso alla mobilità, al volontariato e all'apprendimento. Inoltre, il Fondo europeo per la competitività contempla tra i propri obiettivi generali infrastrutture sociali e consente di finanziare la decarbonizzazione degli edifici.

Di pari passo con un maggiore sostegno a livello di UE, gli Stati membri devono altresì intensificare gli investimenti. Per questo motivo la Commissione agevola gli Stati membri che intendono sostenere finanziariamente gli alloggi a prezzi accessibili attraverso la revisione delle norme in materia di aiuti di Stato illustrata di seguito.

<sup>13</sup> Regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio che modifica i regolamenti (UE) 2021/1058 e (UE) 2021/1056 per quanto riguarda misure specifiche per affrontare le sfide strategiche nel contesto del riesame intermedio.

<sup>14</sup> Cofinanziamenti nazionali inclusi

<sup>15</sup> Cfr.: [swd-affordable-housing-2025\\_en.pdf](#).

<sup>16</sup> L'impatto può essere incrementato ulteriormente erogando prestiti agli Stati membri per finanziare i piani di partenariato nazionali e regionali.

Per mobilitare gli investimenti nell'offerta di alloggi è essenziale un'ampia coalizione di soggetti finanziari. La Banca europea per gli investimenti (BEI) opera in questo senso attraverso il proprio piano d'azione per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili. Le banche nazionali e regionali di promozione e altre istituzioni finanziarie internazionali, quali la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo (BERS) e la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB – *Council of Europe Development Bank*), svolgono un ruolo fondamentale per mobilitare capitali pubblici e privati.

Lo sviluppo e il rafforzamento di modelli di finanziamento scalabili e innovativi basati su esempi di successo quali i fondi di rotazione<sup>17</sup> contribuiranno ulteriormente a creare sinergie tra il capitale pubblico e quello privato.

#### **Azione 4. Mobilitare ulteriori investimenti pubblici e privati**

Le opportunità di investimento in alloggi sociali e a prezzi accessibili sono troppo frammentate e spesso mancano della visibilità necessaria per attrarre investitori e promotori di progetti. Gli investimenti privati sono essenziali e tutti i meccanismi, compresi i partenariati pubblico-privato, devono essere valorizzati. Occorre utilizzare appieno il potenziale dell'ecosistema europeo degli investimenti nell'edilizia abitativa. Per affrontare questo aspetto, la Commissione, in stretta collaborazione con il gruppo Banca europea per gli investimenti (gruppo BEI), le banche e gli istituti finanziari di promozione nazionali e regionali, quali la CEB, la BERS e altri partner fondamentali, sta mettendo a punto una nuova **piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili a prezzi accessibili**.

In tale contesto, la Commissione accoglie con grande favore il fatto che le **banche di promozione nazionali e regionali** intendano investire 375 miliardi di EUR di risorse entro il 2029 in alloggi sociali sostenibili e a prezzi accessibili, anche attraverso il programma InvestEU, e che il **gruppo BEI** abbia notevolmente aumentato i finanziamenti per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili e intenda aumentarli ulteriormente nei prossimi anni per estendere il sostegno in tutti gli Stati membri e mobilitare i fondi dell'UE per fornire consulenza agli Stati membri, alle regioni e alle città. La Commissione accoglie inoltre con favore il sostegno significativo che le istituzioni finanziarie internazionali quali la **CEB** e la **BERS** forniscono e continueranno a fornire nei prossimi anni.

La piattaforma sosterrà la collaborazione tra le autorità pubbliche e gli investitori privati al fine di mettere in comune le risorse e intensificare gli investimenti nell'offerta di alloggi in tutta l'UE. Fornirà un accesso diretto a informazioni sulle opportunità di finanziamento, migliori pratiche, studi di casi e approcci innovativi in tutti gli Stati membri. Contribuirà a sviluppare modelli di finanziamento scalabili e innovativi e a promuovere l'aggregazione dei progetti attraverso un portale digitale, un gruppo di esperti e poli di finanziamento nazionali

*Il fondo nazionale danese per l'edilizia residenziale "Landsbyggefonden" è un fondo di rotazione istituito nel 1967 per sostenere l'edilizia abitativa senza scopo di lucro. Si tratta di un regime di autofinanziamento alimentato principalmente attraverso un prelievo sulle locazioni versate dai locatari presso le organizzazioni di edilizia abitativa senza scopo di lucro e le sue risorse sono utilizzate per ristrutturare, sottoporre a manutenzione e costruire alloggi sociali e fornire servizi sociali.*

*Fondi di rotazione simili esistono in altri Stati membri, tra cui Austria, Slovenia e Paesi Bassi, dove sono utilizzati per sostenere lo sviluppo dell'edilizia sociale, la ristrutturazione e la manutenzione a lungo termine, spesso combinando i contributi dei locatari con finanziamenti pubblici al fine di garantire la stabilità a lungo termine.*

<sup>17</sup> Un fondo di rotazione è un regime finanziario utilizzato per ricostituire e riutilizzare costantemente il capitale per finalità specifiche, quali il finanziamento di progetti o la concessione di prestiti. Quando i prestiti vengono rimborsati, il capitale viene riutilizzato per un altro progetto, consentendone l'impiego ripetuto.

volontari. La piattaforma integrerà gli strumenti proposti nell'ambito del prossimo quadro finanziario pluriennale al fine di facilitare l'accesso dei beneficiari ai fondi dell'UE, e in particolare lo sportello unico<sup>18</sup>. Opererà in sinergia e, se del caso, svilupperà azioni congiunte con la coalizione europea per il finanziamento dell'efficienza energetica, istituita nel 2024 al fine di mobilitare finanziamenti privati a favore dell'efficienza energetica.

Un ostacolo agli investimenti evidenziato dagli operatori del mercato è la mancanza di un quadro di riferimento per la valutazione dei risultati a livello sociale degli investimenti nell'edilizia abitativa, con conseguente incertezza nelle valutazioni dei progetti, costi elevati di diligenza dovuta e obblighi sproporzionati in materia di comunicazione per i fornitori di alloggi. Verificare l'opportunità di un orientamento volontario a livello di UE basato sulle pratiche di mercato potrebbe facilitare la cooperazione pubblico-privato e mobilitare investimenti senza nuovi obblighi in termini di etichettatura o rendicontazione.

<b>Obiettivo</b>	<b>Aumentare gli investimenti pubblici e privati a favore di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• migliorare l'accesso alle opportunità di finanziamento, alle migliori pratiche e ad approcci di finanziamento innovativi al fine di mobilitare gli investimenti pubblici e privati attraverso una nuova <b>piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili a prezzi accessibili</b>, comprendente un portale digitale, un gruppo di esperti e poli nazionali (terzo trimestre 2026);</li> <li>• mobilitare <b>nuovi investimenti nell'edilizia abitativa</b> nell'ambito dell'attuale QFP, compresi ulteriori <b>10 miliardi di EUR</b> di investimenti stimati nel 2026 e nel 2027 a titolo di <b>InvestEU</b><sup>19</sup> e <b>almeno 1,5 miliardi di EUR</b> in proposte degli Stati membri e delle regioni ai fini della riprogrammazione dei fondi di coesione nel quadro del riesame intermedio<sup>20</sup>. Un ulteriore sostegno verrà dal Fondo sociale per il clima;</li> <li>• offrire <b>opportunità nuove per aumentare gli investimenti nell'edilizia abitativa nell'ambito del prossimo QFP</b>, in particolare nell'ambito dei piani di partenariato nazionali e regionali e dello strumento dell'UE, nonché del Fondo europeo per la competitività e del suo nuovo strumento InvestEU del fondo europeo per la competitività, sulla scorta della buona riuscita del programma InvestEU;</li> <li>• aiutare gli Stati membri a sviluppare modelli di finanziamento scalabili e innovativi per gli investimenti nell'edilizia abitativa, quali strumenti di debito/capitale proprio, finanziamento misto, obbligazioni edilizie, fondi di rotazione, attraverso la condivisione delle migliori pratiche e l'assistenza tecnica, utilizzando i fondi dell'UE, se del caso;</li> </ul>

<sup>18</sup> Lo sportello unico diventerà il punto di accesso unico per informazioni consolidate sulle opportunità di finanziamento per i promotori di progetti nell'ambito del prossimo QFP.

<sup>19</sup> Anche grazie alla garanzia supplementare introdotta con la modifica omnibus.

<sup>20</sup> Proposte già ricevute dagli Stati membri all'11 dicembre 2025, compreso il cofinanziamento nazionale.

- valutare la possibilità di sviluppare un **quadro volontario per gli investimenti orientati al mercato nell'edilizia sociale e a prezzi accessibili** al fine di aiutare gli investitori ad aumentare i loro investimenti.
- fornire **orientamenti agli Stati membri per assisterli nell'elaborazione di soluzioni finanziarie e giuridiche a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili**, che tengano conto anche delle considerazioni relative al debito pubblico.

**Gli Stati membri e le regioni** sono incoraggiati a intensificare gli investimenti a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili, anche ricorrendo a strumenti finanziari e finanziamenti misti nell'ambito dell'attuale politica di coesione e attraverso i loro piani di partenariato nazionali e regionali nell'ambito del prossimo QFP.

#### **Azione 5. Consentire un sostegno pubblico più rapido e semplice a favore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili**

La Commissione sta rispondendo alle richieste delle autorità locali, regionali e nazionali e dei portatori di interessi di rivedere le norme in materia di aiuti di Stato al fine di facilitare il finanziamento di alloggi a prezzi accessibili.

Ai sensi delle norme vigenti dell'UE in materia di aiuti di Stato, gli Stati membri possono sostenere l'edilizia sociale in modo flessibile ai sensi della decisione sui servizi di interesse economico generale ("decisione SIEG") a beneficio dei gruppi svantaggiati e socialmente meno favoriti, comprese le persone soggette a depravazione abitativa. Tale sostegno non deve essere notificato alla Commissione, indipendentemente dall'importo. Il sostegno a favore di alloggi a prezzi accessibili era tuttavia limitato a 15 milioni di EUR l'anno e l'erogazione di importi più elevati è soggetta necessariamente a notifica<sup>21</sup>.

Al fine di agevolare il sostegno a favore di alloggi a prezzi accessibili per le famiglie a basso e medio reddito, compresi i lavoratori essenziali, le famiglie che presentano situazioni familiari specifiche, le persone con disabilità e gli studenti, la Commissione ha deciso di rivedere la decisione SIEG. Sebbene lasci sostanzialmente invariate le norme per il sostegno all'edilizia sociale, la decisione 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 possono mantenere i loro regimi esistenti in materia di alloggi sociali e creare ulteriori regimi per gli alloggi a prezzi accessibili per altri gruppi destinatari. La revisione semplificherà, aggiornerà e chiarirà alcuni concetti della decisione SIEG. Su richiesta, i servizi della Commissione forniranno orientamenti e sostegno agli Stati membri al fine di aiutarli a progettare SIEG nel settore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili in linea con le norme in materia di aiuti di Stato.

---

<sup>21</sup> Il sostegno a favore degli alloggi a prezzi accessibili rientra nella categoria generale dei servizi di interesse economico generale ("SIEG").

Obiettivo	<b>Stimolare gli investimenti pubblici a favore dell'edilizia sociale e a prezzi accessibili</b>
Modalità	<p>Unitamente al presente piano, la Commissione ha riveduto le norme in materia di aiuti di Stato al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• consentire agli Stati membri di <b>sostenere progetti relativi ad alloggi a prezzi accessibili senza previa notifica alla Commissione e autorizzazione da parte di quest'ultima</b> quando sono soddisfatte le condizioni di cui alla decisione SIEG;</li> <li>• consentire loro di definire le modalità di sostegno, i gruppi destinatari, i criteri di ammissibilità, il prezzo degli alloggi e le norme di qualità per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili <b>in base al loro contesto e alle loro esigenze abitative</b>;</li> <li>• <b>semplificare gli obblighi amministrativi in materia di aiuti di Stato</b> per quanto riguarda la notifica, il monitoraggio e la rendicontazione per tutti i SIEG.</li> </ul>

### **Pilastro III. Consentire un sostegno immediato guidando nel contempo le riforme**

Taluni quartieri, in particolare nelle città ma anche in altri luoghi critici per il turismo, stanno subendo forti pressioni in termini di accessibilità economica degli alloggi. In queste zone soggette a tensioni abitative, la rapida espansione delle locazioni a breve termine, associata a pratiche di investimento speculativo, potrebbe intensificare la concorrenza per un numero limitato di alloggi, determinando un aumento dei prezzi. I residenti locali rischiano di essere espulsi dal mercato a causa di prezzi e affitti inaccessibili, mentre altri non possono accettare posti di lavoro o opportunità di istruzione perché non sono in grado di trovare un alloggio che possano permettersi. Da una recente indagine Eurobarometro<sup>22</sup> è emerso che la preoccupazione di gran lunga più urgente per gli europei che vivono nelle città è la mancanza di alloggi a prezzi accessibili.

L'UE sosterrà le zone soggette a tensioni abitative con l'obiettivo di migliorare gli alloggi a prezzi accessibili attraverso misure legislative e non legislative. In tale contesto figureranno un quadro che consentirà alle autorità pubbliche di individuare le zone abitative soggette a tensioni e di chiarire quali azioni mirate e proporzionate possano essere adottate al fine di gestire le locazioni a breve termine e proteggere e promuovere l'accessibilità economica degli alloggi in tali zone, anche attraverso una pianificazione e un rilascio di autorizzazioni più rapidi.

Queste attività devono essere integrate da riforme strutturali a lungo termine volte a migliorare l'accessibilità economica degli alloggi in una serie di settori soggetti a controllo da parte degli Stati membri, quali l'azione relativa agli immobili non occupati, lo sviluppo di alloggi sociali, i trasporti locali, la fiscalità e le procedure amministrative.

Occorre comprendere meglio il ruolo che l'aumento della finanziarizzazione e della speculazione sta svolgendo nel contesto generale della crisi degli alloggi, in particolare data l'assenza di dati e di trasparenza in questo settore.

---

<sup>22</sup> Parere pubblico sulle sfide urbane e gli investimenti nelle città, giugno 2025, indagine Eurobarometro.

## **Azione 6. Affrontare la questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative**

Gli alloggi a breve termine prenotati tramite piattaforme online offrono numerosi vantaggi: una scelta più ampia, un reddito supplementare per i locatori, un incentivo a investire nella ristrutturazione, nonché un potenziamento del turismo, dei redditi e dell'occupazione. Tuttavia, loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20 % del parco immobiliare. Di conseguenza è necessario preservare i benefici delle locazioni a breve termine, riducendo nel contempo gli impatti negativi.

Le autorità nazionali e locali necessitano di maggiore certezza del diritto per definire misure appropriate. Anche i prestatori di servizi di locazione a breve termine necessitano di certezze per quanto concerne ciò che è giuridicamente possibile. 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 regolamento sui servizi di locazione di alloggi a breve termine<sup>23</sup>, applicabile a partire da maggio 2026, apporterà maggiore trasparenza e aiuterà le autorità pubbliche a regolamentare il mercato in modo proporzionato imponendo la registrazione obbligatoria dei locatori e la condivisione dei dati sulle transazioni effettive tra le piattaforme digitali e le autorità nazionali. Inoltre, sarà importante che il regolamento sia attuato correttamente, compresi gli sforzi compiuti dalle piattaforme online per effettuare controlli casuali e rimuovere gli annunci illegali notificati.

A integrazione del regolamento vigente, la Commissione proporrà **un atto legislativo** che affronti le locazioni a breve termine e istituisca un quadro giuridico dell'UE coerente, basato sui dati, chiaro e prevedibile per consentire alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative, e per sostenerle nel contesto di tale adozione, così come per favorire il turismo sostenibile. Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità. Questa iniziativa risponderebbe inoltre alla richiesta di cui alla relazione Letta di un'azione settoriale nei mercati dei servizi in rapida crescita al fine di costruire un mercato unico più sostenibile.

---

<sup>23</sup> Regolamento (UE) 2024/1028.

Obiettivo	<b>Affrontare le carenze nelle zone soggette a tensioni abitative</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• proporre una nuova <b>iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine</b> al fine di consentire alle autorità pubbliche di adottare una serie di misure giustificate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative, e affrontare questioni in sospeso quali la protezione dei consumatori e la distinzione tra locatori professionisti e non professionisti;</li> <li>• l'iniziativa in questione costituirà una componente centrale di un <b>atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili</b> volto a sostenere le autorità pubbliche nell'individuazione delle zone soggette a tensioni abitative, sulla base di dati pubblicamente disponibili, e a consentire loro, nel pieno rispetto della sussidiarietà, di adottare misure per tutelare e promuovere l'accessibilità economica degli alloggi in tali zone, anche mediante una semplificazione delle procedure amministrative, quali la progettazione e le licenze (azione legislativa, quarto trimestre 2026).</li> </ul> <p>Gli <b>Stati membri</b> sono incoraggiati a monitorare i dati sulle locazioni a breve termine nel loro territorio e a valutarne l'impatto sull'accessibilità economica degli alloggi.</p>

#### **Azione 7. Contrastare la speculazione nel mercato degli alloggi**

Sono necessari investimenti privati nell'edilizia abitativa e una quota significativa proviene dai fondi pensione e assicurativi, che in genere perseguono rendimenti stabili e a lungo termine. Tali investimenti svolgono un ruolo importante nella fornitura di infrastrutture sociali, compresi alloggi sostenibili e a prezzi accessibili. Allo stesso tempo, le indicazioni di investimenti a breve termine finalizzati alla ricerca di profitti sollevano preoccupazioni circa le distorsioni del mercato, la sopravvalutazione e le pressioni speculative. In numerose città e presso molte destinazioni turistiche i prezzi degli alloggi sono sempre più dissociati dai redditi locali. La scarsità di dati e la mancanza di trasparenza sulla proprietà e sulle principali transazioni immobiliari impediscono alle autorità pubbliche di monitorare gli sviluppi del mercato. Migliorare la raccolta e l'analisi dei tali dati costituisce un prerequisito per valutare la portata e l'impatto di comportamenti speculativi sul mercato degli alloggi e successivamente adottare misure volte ad affrontare tali aspetti.

Aumentare la quantità e la disponibilità di alloggi sociali e a prezzi accessibili e sostenere i fornitori di alloggi senza scopo di lucro o a scopo di lucro limitato, compresi gli alloggi cooperativi e i trust fondiari comunitari, può contribuire ad affrontare la volatilità dei prezzi mantenendo i prezzi accessibili a lungo termine. Tuttavia, tali fornitori incontrano ostacoli all'espansione, quali la mancanza di riconoscimento giuridico e le difficoltà di accesso ai finanziamenti. Anche le politiche fiscali e altre misure possono attenuare il rischio di comportamenti speculativi.

Obiettivo	<b>Individuare i comportamenti speculativi nel mercato degli alloggi</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• presentare un'<b>analisi delle dinamiche di prezzo dell'edilizia abitativa, comprese prove relative alla speculazione edilizia</b>, delle lacune in termini di dati e delle conseguenze economiche, nonché proporre azioni di seguito laddove necessario (quarto trimestre 2026);</li> <li>• promuovere una <b>maggior trasparenza nel mercato immobiliare residenziale</b> collaborando con le autorità pubbliche al fine di fare luce sulla proprietà immobiliare e sulle transazioni immobiliari e individuare modelli speculativi;</li> <li>• agevolare gli <b>investimenti a favore di fornitori di alloggi senza scopo di lucro e a scopo di lucro limitato</b> individuando gli ostacoli tecnici e legislativi, sviluppando un quadro di investimenti orientato al mercato per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili e mobilitando gli investimenti nell'ambito della piattaforma di investimento paneuropea (cfr. azione 4);</li> <li>• facilitare l'apprendimento tra pari e l'innovazione nella <b>lotta alla speculazione edilizia</b>, basandosi sulle esperienze locali e nazionali (ad esempio in materia di fiscalità e misure volte ad affrontare la questione degli immobili non occupati).</li> </ul> <p>Gli <b>Stati membri</b> sono incoraggiati a mettere in atto misure volte a limitare i comportamenti speculativi dannosi nel mercato degli alloggi, anche elaborando politiche fiscali efficaci, migliorando la trasparenza del mercato e destinando una determinata quota dei nuovi complessi residenziali all'edilizia sociale e a prezzi accessibili, in funzione delle esigenze abitative locali.</p>

#### **Azione 8. Portare avanti le riforme strutturali degli Stati membri**

Al fine di aumentare l'accessibilità economica degli alloggi, gli Stati membri devono attuare riforme strutturali in vari settori strategici. La Commissione sosterrà tali sforzi attraverso una serie di strumenti e orientamenti strategici nel contesto del semestre europeo.

**Ridurre la burocrazia a livello nazionale, regionale e locale** e mobilitare investimenti nella capacità amministrativa e nelle soluzioni digitali è fondamentale per aumentare l'offerta di alloggi sociali e a prezzi accessibili. Le autorità pubbliche devono inoltre garantire la disponibilità di terreni adeguati allo sviluppo dell'edilizia abitativa e utilizzare meglio il parco immobiliare esistente.

Le **riforme** dovrebbero sostenere tanto le zone urbane che si trovano ad affrontare carenze quanto i territori rurali e remoti che registrano un declino demografico. Nelle zone soggette a stress abitativo, ciò significa aumentare l'offerta attraverso nuovi edifici nonché la ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso e la densificazione urbana, garantendo che tali progetti beneficino di procedure amministrative più semplici e rapide. Nelle zone meno soggette a pressione, ciò significa sostenere il "diritto di rimanere" sostenendo la ristrutturazione e l'ammodernamento degli alloggi locali in luoghi aventi un potenziale economico, oltre agli investimenti nei trasporti, nelle infrastrutture e nei servizi, in linea con la politica di coesione dell'UE.

La **tassazione** è uno strumento di sostegno fondamentale per affrontare la questione dell'accessibilità economica degli alloggi. Ad esempio, le imposte costituiscono una componente importante dei costi abitativi, anche durante l'acquisto.

Occorre prestare particolare attenzione all'**edilizia sociale**, in quanto la sua offerta nell'UE è diminuita negli ultimi decenni. Pur riconoscendo la situazione e le tradizioni divergenti degli Stati membri, è necessario invertire la tendenza attuale nel contesto della quale, secondo l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economici (OCSE), la quota media di alloggi sociali rappresenta attualmente soltanto il 6-7 % circa del parco immobiliare dell'UE<sup>24</sup>.

*In Francia il 18 % delle famiglie (oltre 10 milioni di persone) vive in alloggi sociali. Il sistema generale di regolamentazione statale si basa principalmente sul finanziamento a lungo termine tramite conti di risparmio (Livret A) e sui contributi dei datori di lavoro attraverso il contributo dei datori di lavoro allo sforzo di costruzione (PEEC).*

*In Austria, secondo il modello di Vienna, un residente viennese su quattro vive in una delle unità abitative comunali, cooperative o a scopo di lucro limitato sviluppate nel corso del secolo scorso. Quasi il 70 % delle abitazioni presenta i più elevati standard di categoria A.*

*Cechia e Polonia stanno costruendo sistemi di edilizia sociale per ospitare le famiglie a basso reddito e ridurre il fenomeno dei senzatetto, incentivando nel contempo i proprietari privati ad affittare tramite agenzie di locazione sociale.*

Obiettivo	<b>Aumentare l'accessibilità economica e la resilienza dei mercati degli alloggi attraverso riforme strutturali</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aiutare gli Stati membri a elaborare riforme efficaci per alloggi sociali e a prezzi accessibili attraverso un monitoraggio più rigoroso e raccomandazioni mirate nel contesto del <b>semestre europeo</b>;</li> <li>• promuovere le <b>statistiche europee</b> relative all'edilizia abitativa al fine di rafforzare ulteriormente l'elaborazione di politiche basate su elementi concreti e su dati in vista di una migliore assegnazione delle risorse per l'edilizia abitativa e istituire un <b>punto di accesso a livello di UE per i dati e l'analisi dell'edilizia abitativa</b>;</li> <li>• collaborare con gli Stati membri, anche nel contesto dell'alleanza per l'edilizia abitativa, al fine di individuare, sulla base dei dati e delle analisi di cui sopra, i settori <b>in cui la politica e i finanziamenti dell'UE possono avere il maggiore impatto</b> al fine di migliorare il funzionamento dei mercati degli alloggi;</li> <li>• sostenere gli Stati membri nell'<b>elaborazione di politiche fiscali</b> che promuovano l'accessibilità economica degli alloggi valutando l'impatto delle imposte sugli alloggi sui mercati degli alloggi, emanando orientamenti pratici e agevolando lo scambio di buone pratiche;</li> <li>• <b>fornire sostegno tecnico e finanziario</b> agli Stati membri, alle regioni e alle città ai fini dell'attuazione delle riforme attraverso l'alleanza</li> </ul>

<sup>24</sup> Ai fini delle statistiche dell'OCSE, per "alloggi sociali in locazione" si intendono alloggi residenziali in locazione forniti a prezzi inferiori a quelli di mercato e assegnati secondo norme specifiche piuttosto che secondo meccanismi di mercato (Salvi Del Pero *et al.*, 2016).

	<p>europea per l'edilizia abitativa, mediante lo strumento di sostegno tecnico<sup>25</sup> e nel contesto del prossimo QFP.</p> <p><b>Gli Stati membri</b> sono incoraggiati ad attuare riforme ambiziose e complete incentrate sull'accessibilità economica, sfruttando appieno le opportunità di condivisione dei dati, apprendimento reciproco e assistenza tecnica disponibili, anche nell'ambito dell'alleanza europea per l'edilizia abitativa.</p>
--	--

#### Pilastro IV. Sostenere le persone più colpite

La crisi degli alloggi non colpisce tutte le persone allo stesso modo. Alcuni gruppi risentono in modo sproporzionato dell'aumento dei costi abitativi e dell'accesso limitato ad alloggi a prezzi accessibili. La mancanza di alloggi a prezzi accessibili impedisce ai **giovani**, in particolare quelli provenienti da contesti svantaggiati, di accedere a opportunità di istruzione, tirocinio, apprendistato e occupazione, con conseguenze economiche e sociali di vasta portata<sup>26</sup>. Ritarda inoltre la formazione di una famiglia. **Gli studenti e gli apprendisti** sono particolarmente esposti a costi abitativi elevati, che possono scoraggiarli dal proseguire gli studi, partecipare a programmi di mobilità quali Erasmus+ o completare la loro istruzione.

Garantire l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili per i **lavoratori essenziali**, quali il personale sanitario e gli operatori sanitari, gli insegnanti o il personale dei servizi di emergenza, è fondamentale per mantenere comunità resilienti e inclusive. Spesso questi lavoratori devono far fronte a carenze abitative o a costi elevati, in particolare nelle zone urbane in cui i loro servizi sono più necessari. La revisione delle norme in materia di aiuti di Stato per alloggi a prezzi accessibili presentata dalla Commissione aiuterà gli Stati membri ad agevolare il sostegno a favore di alloggi a prezzi accessibili per le famiglie a basso e medio reddito, compresi i lavoratori essenziali.

Nel 2021 tutti gli Stati membri si sono impegnati a conseguire l'obiettivo condiviso di adoperarsi per porre fine al fenomeno della **deprivazione abitativa** in Europa entro il 2030. Nonostante gli sforzi compiuti finora, il fenomeno della deprivazione abitativa è in aumento, con oltre un milione di persone, tra cui 400 000 bambini, nell'UE senza fissa dimora, di cui circa 80 000 dormono all'addiaccio<sup>27</sup>. Dobbiamo agire immediatamente per cambiare rotta.

I **gruppi a basso reddito** sono particolarmente colpiti dalla crisi degli alloggi. I gruppi in situazioni svantaggiate, comprendono inoltre gli anziani che percepiscono pensioni esigue, i genitori soli e le famiglie con minori a rischio di povertà, le persone LGBTQ+, le vittime di violenza di genere, i Rom e altre minoranze emarginate, i migranti e altri gruppi a rischio di esclusione o discriminazione che si trovano ad affrontare sfide specifiche nell'accesso ad alloggi. Inoltre, le persone con disabilità devono far fronte a una disponibilità limitata di alloggi accessibili, con un aumento del rischio di istituzionalizzazione.

I **locatari** sono esposti a rischi crescenti di insicurezza abitativa a causa dell'aumento degli affitti e, in alcuni Stati membri, di un'assistenza legale o sociale insufficiente ove necessario.

<sup>25</sup> Nell'ambito dell'invito a presentare proposte relativo allo strumento di sostegno tecnico del 2027.

<sup>26</sup> Dalle statistiche dell'UE sul reddito e sulle condizioni di vita (SILC) emerge che in media il 42 % dei giovani di età compresa tra i 16 e i 29 anni a rischio di povertà spende più del 40 % del proprio reddito per l'alloggio.

<sup>27</sup> Banca dati dell'OCSE sugli alloggi a prezzi accessibili, HC3.1 Persone soggette a deprivazione abitativa. Non esistono ancora dati armonizzati.

La scarsa qualità degli alloggi e la scarsa prestazione energetica rendono difficile mantenere temperature interne e una qualità dell'aria adeguate e contribuiscono alla **povertà energetica**. Circa 42 milioni di europei non possono permettersi di riscaldare a sufficienza la propria abitazione<sup>28</sup>.

### **Azione 9. Alloggi per i giovani**

L'accesso ad alloggi a prezzi accessibili è sempre più fuori dalla portata di molti **giovani**, con l'effetto di limitarne l'indipendenza e la partecipazione alla società e all'economia. Al fine di affrontare questa sfida è necessario un approccio globale che combini maggiori investimenti negli alloggi per studenti, misure mirate che amplino le opportunità di locazione e proprietà a prezzi accessibili, in particolare per le giovani generazioni, e il sostegno a modelli abitativi innovativi quali gli spazi di coabitazione e la coabitazione intergenerazionale. In alcuni paesi sono già emersi diversi approcci promettenti che garantiscono qualità e accessibilità economica e che possono fungere da modelli da ampliare e replicare in tutta l'UE.

*Attingendo ai 2,7 miliardi di EUR di bilancio del dispositivo per la ripresa e la resilienza stanziati per la messa a disposizione di alloggi sociali e a prezzi accessibili, il Portogallo ha avviato il proprio programma per gli alloggi studenteschi a prezzi accessibili (375 milioni di EUR), che fornisce 18 239 posti letto, 11 795 dei quali nuovi, che andranno ad aumentare l'offerta esistente. La ristrutturazione della rete attuale di alloggi per studenti si tradurrà in 6 444 posti letto.*

Obiettivo	<b>Migliorare l'accesso agli alloggi per i giovani, gli studenti, gli apprendisti e i tirocinanti</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contribuire alla <b>costruzione di un numero maggiore di alloggi per studenti</b> mobilitando <b>investimenti</b> attraverso il programma InvestEU e la piattaforma di investimento paneuropea e sostenendo gli Stati membri e le regioni nell'assegnazione dei loro finanziamenti della politica di coesione a questa finalità;</li> <li>• aiutare gli studenti, i tirocinanti e gli apprendisti a trovare un alloggio sul mercato degli affitti privati valutando la fattibilità di un regime di garanzia<sup>29</sup> al fine di <b>ridurre o eliminare la necessità di una cauzione</b>;</li> <li>• individuare e diffondere i <b>modelli di alloggio innovativi per studenti e giovani</b>;</li> <li>• avviare un regime pilota nell'ambito di Erasmus+, in collaborazione con le città di tutta l'UE e i portatori di interessi pertinenti, al fine di <b>aumentare la disponibilità di soluzioni abitative innovative e a prezzi accessibili per gli studenti in mobilità provenienti da contesti svantaggiati</b>. La Commissione collaborerà inoltre con gli Stati membri per incoraggiare il ricorso al Fondo sociale europeo Plus al fine di sostenere ulteriormente soluzioni abitative a prezzi accessibili per gli studenti svantaggiati.</li> </ul>

<sup>28</sup> Eurostat

<sup>29</sup>Da parte del gruppo BEI nell'ambito del polo di consulenza InvestEU

	Gli <b>Stati membri</b> sono incoraggiati a sviluppare e attuare regimi mirati per migliorare l'accesso dei giovani agli alloggi, comprese opzioni di locazione a prezzi accessibili e il sostegno a modalità di coabitazione o di convivenza.
--	--

## **Azione 10. Affrontare la deprivazione abitativa e sostenere i locatari e le famiglie in situazioni di vulnerabilità**

La **deprivazione abitativa** è un problema persistente e complesso da affrontare attraverso soluzioni basate sugli alloggi (comprese le soluzioni secondo il principio "prima la casa")<sup>30</sup>, accompagnate da approcci integrati per contrastare la povertà e l'esclusione. La **strategia dell'UE contro la povertà**, da adottare nel 2026, attuerà un approccio multidimensionale incentrato sulla persona al fine di affrontare le cause profonde della povertà. Tratterà il fenomeno della deprivazione abitativa come una delle forme più gravi di esclusione sociale, rafforzerà la prevenzione e promuoverà strumenti integrati al fine di ridurre le disuguaglianze, la povertà e l'esclusione e migliorare l'accesso ai servizi essenziali, alla protezione sociale e al mercato del lavoro.

*In Finlandia, a seguito dell'avvio dell'iniziativa "prima la casa" nel 2008, il numero di persone senza fissa dimora è diminuito del 30 % e il numero di persone senza fissa dimora a lungo termine è diminuito di oltre il 35 % fino al 2024. Il governo sta elaborando un nuovo piano per eradicare la deprivazione abitativa entro il 2027.*

Aumentare la disponibilità di **alloggi sociali** è essenziale al fine di realizzare percorsi a lungo termine per uscire dalla deprivazione abitativa e prevenire l'esclusione sociale e situazioni abitative precarie. L'accesso agli alloggi sociali e all'assistenza ai senzatetto è uno dei 20 principi del pilastro europeo dei diritti sociali. Il rafforzamento dei servizi connessi all'edilizia abitativa, quali la consulenza in materia di debito e le misure di mitigazione, è fondamentale al fine di prevenire gli sfratti.

La promozione di una combinazione sociale e della **solidarietà intergenerazionale** all'interno dei quartieri previene la segregazione, favorisce l'inclusione e garantisce che i locatari vulnerabili facciano parte di comunità prospere e diversificate. Nell'ambito della transizione giusta e degli sforzi volti a eliminare la povertà energetica, è inoltre necessario proteggere i gruppi più svantaggiati, che spesso vivono in alloggi con le prestazioni energetiche peggiori, dall'essere scollegati dal loro approvvigionamento energetico.

Obiettivo	<b>Promuovere soluzioni abitative che proteggano e responsabilizzino le persone in situazioni di vulnerabilità</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• proporre una <b>raccomandazione del Consiglio sulla lotta all'esclusione abitativa</b> al fine di sostenere le persone vulnerabili in situazioni abitative precarie nonché di prevenire e affrontare la deprivazione abitativa. Tale raccomandazione mirerà a promuovere l'elaborazione e l'attuazione di politiche basate su un approccio delle politiche incentrato sulla persona, orientato all'alloggio e integrato. L'iniziativa sarà presentata nel contesto della futura strategia contro la povertà e si baserà sui lavori della piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di una fissa dimora;</li> </ul>

<sup>30</sup> Gli approcci basati sugli alloggi privilegiano la fornitura di alloggi stabili e permanenti il più rapidamente possibile a persone soggette a deprivazione abitativa o a rischio di deprivazione abitativa, offrendo servizi di sostegno dopo il trasferimento anziché richiedere loro di soddisfare prima determinate condizioni.

- **mobilizzare investimenti nuovi nell'edilizia sociale e soluzioni abitative per i senzatetto** istituendo un asse di intervento dedicato nel contesto della piattaforma di investimento paneuropea, comprese potenziali iniziative di cooperazione con organizzazioni filantropiche e soggetti privati al fine di ampliare il sostegno finanziario e in natura;
- individuare modelli e condividere buone pratiche che combinino la **protezione dei diritti di proprietà dei proprietari con la sicurezza dei locatari** e sostenere la ricerca e gli scambi di buone pratiche<sup>31</sup>;
- sostenere le famiglie che lottano contro la **povertà energetica** e proteggere le persone svantaggiate dalla disconnessione dall'approvvigionamento energetico, nell'ambito del futuro **pacchetto sull'energia dei cittadini** (2026).

**Gli Stati membri e le regioni** sono incoraggiati a intensificare il loro sostegno a favore dei senzatetto e di altri gruppi in situazioni vulnerabili, anche attraverso i loro piani di partenariato nazionali e regionali nell'ambito del prossimo QFP. Si potrebbe prevedere un sostegno supplementare nell'ambito dello strumento dell'UE a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili. Tali soggetti sono altresì incoraggiati a promuovere l'accesso ad alloggi accessibili per le persone con disabilità.

**Gli Stati membri e le autorità regionali e locali** sono incoraggiati ad aumentare la trasparenza dei contratti di locazione, ad esempio imponendo ai prestatori di servizi di locazione di pubblicare i costi medi di locazione e/o l'ultimo prezzo di locazione di un immobile.

### **3. Un'alleanza europea per l'edilizia abitativa volta a rafforzare la cooperazione in tutta l'UE**

*"Uno sforzo europeo, ma radicato nelle realtà locali."* - discorso sullo stato dell'Unione della Presidente von der Leyen 2025

La cooperazione a livello di UE in materia di politica abitativa è stata finora limitata, lasciando in gran parte non sfruttate le opportunità di coordinare le azioni, condividere le migliori pratiche e progredire verso obiettivi comuni. Una nuova **alleanza europea per l'edilizia abitativa** riunirà tutti i livelli dell'amministrazione, dalle città e dalle regioni alle istituzioni nazionali ed europee, unitamente ai principali portatori di interessi nel settore dell'edilizia abitativa, al fine di promuovere un impegno comune a garantire alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e di qualità per tutti. Tale alleanza fungerà da polo per la cooperazione, l'apprendimento reciproco e lo scambio di migliori pratiche in tutta Europa, definendo un metodo di lavoro nuovo in materia di alloggi a livello di UE e stabilendo contatti con le comunità locali. Promuoverà le sinergie e la cooperazione, in particolare con l'agenda dell'UE per le città<sup>32</sup>, il nuovo Bauhaus europeo, la piattaforma europea per la lotta contro la

---

<sup>31</sup> Ad esempio, attraverso il seguito del progetto TEN-LAW, un ampio studio comparativo finanziato dall'UE condotto in 28 paesi europei, che esamina le leggi nazionali in materia di locazione e quadri più ampi in materia di protezione delle locazioni, compreso l'equilibrio dei diritti e dei doveri tra locatari e proprietari.

<sup>32</sup> In particolare, attraverso la piattaforma delle città dell'UE, che offrirà alle città un accesso semplificato al sostegno dell'UE, come gli strumenti di finanziamento, le risorse di conoscenza e l'assistenza tecnica, anche a titolo dello strumento dell'UE.

mancanza di una fissa dimora e il forum di alto livello per il settore edile. La Commissione europea è pronta a intensificare la propria cooperazione con il Consiglio e il Parlamento europeo in merito a questo tema.

La presidente von der Leyen ha annunciato nel discorso sullo stato dell'Unione del 2025 il primo **vertice dell'UE sugli alloggi**, che sarà organizzato nel 2026 dalla Commissione, insieme al Consiglio europeo, e riunirà tutti i soggetti fondamentali del settore dell'edilizia abitativa al più alto livello.

Obiettivo	<b>Rafforzare la cooperazione e l'apprendimento reciproco tra tutti i livelli di governo e i portatori di interessi</b>
Modalità	<p>La Commissione intende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• organizzare il primo <b>vertice dell'UE sugli alloggi</b> (2026);</li><li>• istituire un'<b>alleanza europea per l'edilizia abitativa</b> (terzo trimestre 2026) al fine di:<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>facilitare la cooperazione</b> in materia di alloggi con e tra gli Stati membri e i diversi livelli dell'amministrazione, anche con le città e le regioni, i principali portatori di interessi nel settore dell'edilizia abitativa, il Parlamento europeo, il Comitato europeo delle regioni e il Comitato economico e sociale europeo;</li><li>○ <b>condividere conoscenze e buone pratiche</b> tra gli Stati membri, le regioni e le città attraverso un nuovo <b>programma di apprendimento reciproco in materia di alloggi basato su una governance multilivello</b>.</li></ul></li></ul>

## **Conclusioni**

Mettere in cima alla nostra agenda alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e di qualità significa affrontare una delle preoccupazioni quotidiane più urgenti degli europei. Gli elevati costi abitativi costituiscono il fulcro della crisi del costo della vita e plasmano le scelte, le opportunità e il benessere delle persone. Garantire che ogni cittadino europeo possa permettersi un'abitazione dignitosa non è soltanto una questione di equità, ma è anche essenziale ai fini della competitività dell'Europa, in quanto consente alle persone di accedere a posti di lavoro, contribuire all'economia e costruire un futuro stabile.

Il presente piano delinea una visione e una serie di azioni destinate ad aumentare l'offerta, mobilitare gli investimenti, fornire un sostegno immediato, promuovendo nel contempo riforme durature, nonché sostenere le persone più colpite. Segna l'inizio di uno sforzo collettivo che dovrà essere sostenuto. I progressi richiederanno collaborazione e azione a tutti i livelli: dalle istituzioni europee agli Stati membri, alle città e alle regioni, dai portatori di interessi alla società in generale. La Commissione attende con interesse ulteriori contributi da parte del Parlamento europeo attraverso la sua imminente relazione e la cooperazione con il Consiglio in vista del primo vertice dell'UE sugli alloggi nel 2026, un momento fondamentale per garantire che l'edilizia abitativa rimanga in cima all'agenda politica e che le misure politiche siano attuate in maniera efficace sul campo.

Prima della fine di questo mandato, la Commissione presenterà una relazione sui progressi compiuti nel contesto del presente piano.

## **ALLEGATO: SINTESI DELLE AZIONI E CALENDARIO**

*La presente tabella riepiloga le azioni proposte nel presente documento, compresi gli orientamenti politici presentati come incoraggiamenti da sottoporre all'esame degli Stati membri.*

Cosa	Chi	Quando
<b>Pilastro I. Potenziare l'offerta</b>		
<b>Azione 1. Rafforzare la produttività, la capacità e l'innovazione del settore delle costruzioni</b>		
Strategia europea per la costruzione di alloggi	CE	Quarto trimestre 2025
Atto legislativo sui servizi di costruzione	CE	Quarto trimestre 2026
Programmi di formazione su vasta scala, che promuovono l'innovazione nei programmi di studio nel settore delle costruzioni	CE, SM, industria	
Monitorare e, se necessario, adottare misure contro eventuali pratiche anticoncorrenziali nel settore delle costruzioni	CE, SM	
Sostenere gli investimenti a favore della produzione europea a basse emissioni di carbonio e a base biologica, dell'integrazione di criteri di sostenibilità negli appalti pubblici e nei regimi di sostegno, dell'adozione di metodi moderni di costruzione e ristrutturazione e degli sforzi su vasta scala di miglioramento delle competenze, dell'apprendistato e della riqualificazione.	SM	
<b>Azione 2. Ridurre la burocrazia per accelerare l'accesso agli alloggi</b>		
Pacchetto di semplificazione dell'edilizia abitativa	CE, SM	2027
Semplificare le norme nazionali, regionali e locali in materia di pianificazione, zonizzazione e rilascio di autorizzazioni, così come i codici edilizi, aumentare la capacità amministrativa, anche nel campo della digitalizzazione, e avvalersi delle flessibilità offerte dalle direttive sugli appalti pubblici	SM	
<b>Azione 3. Combinare accessibilità economica, sostenibilità e qualità degli alloggi</b>		
Nuovo partenariato per abitazioni migliori, orientamenti sui servizi di sportello unico per la ristrutturazione, sostegno ai piani nazionali globali di ristrutturazione degli edifici	CE, SM	2026
Piano d'azione per le Comunità dell'energia	CE	2026
Rivitalizzazione dei quartieri attraverso il nuovo Bauhaus europeo	CE, SM	dal 2026 in poi
Attribuire la priorità alla ristrutturazione/riconversione degli edifici esistenti, evitare demolizioni non necessarie	SM, autorità regionali e locali	
<b>Pilastro II. Mobilitare gli investimenti</b>		
<b>Azione 4. Mobilitare ulteriori investimenti pubblici e privati</b>		
Piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili	CE, BEI, banche di promozione nazionali, istituzioni di bilancio indipendenti	Terzo trimestre 2026
Sostenere investimenti nuovi nell'edilizia abitativa nel contesto dell'attuale QFP	CE, SM	2026-2027
Opportunità per aumentare gli investimenti nell'edilizia abitativa nel contesto del prossimo QFP	CE, SM, regioni	dal 2028 in poi
Contribuire allo sviluppo di modelli di finanziamento scalabili e innovativi	CE, SM	2026-2027
Quadro volontario orientato al mercato per gli investimenti nell'edilizia sociale e a prezzi accessibili	CE, operatori del mercato, autorità pubbliche	

Orientamenti destinati agli Stati membri per assisterli in materia di soluzioni finanziarie e giuridiche a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili, tenendo altresì conto delle considerazioni relative al debito pubblico.	CE, SM	
Aumentare l'ambizione al fine di sostenere gli investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili	SM, regioni	
<b>Azione 5. Consentire un sostegno pubblico più rapido e semplice a favore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili</b>		
Norme rivedute in materia di aiuti di Stato	CE	Quarto trimestre 2025
<b>Pilastro III. Consentire un sostegno immediato guidando nel contempo le riforme</b>		
<b>Azione 6. Affrontare la questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative</b>		
Nuova iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine nel contesto dell'atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili	CE	Quarto trimestre 2026
Monitorare i dati sulle locazioni a breve termine e valutarne l'impatto sull'accessibilità economica degli alloggi	SM	
<b>Azione 7. Contrastare la speculazione nel mercato degli alloggi</b>		
Analisi della dinamica dei prezzi delle abitazioni, comprese le prove disponibili sui modelli di speculazione, sulle lacune nei dati e sulle conseguenze economiche	CE	Quarto trimestre 2026
Promuovere una trasparenza maggiore nel mercato immobiliare residenziale	CE, SM	
Agevolare gli investimenti in fornitori di alloggi senza scopo di lucro/a scopo di lucro limitato	CE, SM	
Apprendimento tra pari e innovazione nella lotta alla speculazione abitativa	CE, SM, autorità regionali e locali	
Mettere in atto misure volte a limitare i comportamenti speculativi dannosi che rispecchiano le esigenze locali	SM, autorità regionali e locali	
<b>Azione 8. Portare avanti le riforme strutturali degli Stati membri</b>		
Monitoraggio più rigoroso e raccomandazioni mirate nel contesto del semestre europeo	CE	Dal 2026
Promozione delle statistiche europee in materia di alloggi e istituzione di un punto di accesso a livello di UE per i dati e l'analisi del mercato degli alloggi	CE, SM	
Individuazione dei settori nei quali la politica e i finanziamenti dell'UE possono avere il maggiore impatto al fine di migliorare il funzionamento dei mercati degli alloggi	CE, SM	
Sostegno a favore degli Stati membri nell'elaborazione di politiche fiscali volte a promuovere l'accessibilità economica degli alloggi	CE, SM	
Fornitura di sostegno tecnico e finanziario agli Stati membri, alle regioni e alle città affinché attuino le riforme	CE	Dal 2026
Attuazione di riforme ambiziose e globali incentrate sull'accessibilità economica	SM	
<b>Pilastro IV. Protezione delle persone più colpite</b>		
<b>Azione 9. Alloggi per i giovani</b>		
Mobilitazione di investimenti negli alloggi per studenti	CE, SM	
Valutazione della fattibilità di un sistema di garanzia al fine di ridurre/eliminare la necessità di un deposito cauzionale	CE, gruppo BEI	
Individuare e diffondere i modelli di alloggio innovativi per studenti e giovani	CE, SM	
Regime pilota nel contesto di Erasmus+ per studenti in mobilità provenienti da contesti svantaggiati	CE, città	
Sviluppo e attuazione di regimi mirati volti a migliorare l'accesso dei giovani agli alloggi	SM	

<b>Azione 10. Affrontare la deprivazione abitativa e sostenere i locatari e le famiglie in situazioni di vulnerabilità</b>		
Raccomandazione del Consiglio sulla lotta contro l'esclusione abitativa	CE, SM	2026
Mobilizzare investimenti nuovi nell'edilizia sociale e soluzioni basate sugli alloggi per i senzatetto attraverso la piattaforma paneuropea degli investimenti	CE, BEI, banche di promozione nazionali, istituzioni di bilancio indipendenti	Terzo trimestre 2026
Individuare modelli e condividere buone pratiche che combinino la tutela dei diritti di proprietà dei proprietari con la sicurezza dei locatari	CE	
Contrastare la povertà energetica e proteggere le persone vulnerabili dalla disconnessione attraverso il pacchetto sull'energia dei cittadini	CE	2026
Intensificare il sostegno a favore dei senzatetto e di altri gruppi in situazioni di vulnerabilità, anche attraverso piani di partenariato nazionali e regionali nell'ambito del prossimo QFP	CE, regioni	
Aumentare la trasparenza dei contratti di locazione	SM, autorità regionali e locali	
<b>Un'alleanza europea per l'edilizia abitativa volta a rafforzare la cooperazione in tutta l'UE</b>		
Vertice dell'UE sugli alloggi	CE, Consiglio, SM	2026
Alleanza europea per l'edilizia abitativa	CE	2026
Programma di apprendimento reciproco in materia di alloggi basato su una governance multilivello	CE, SM, regioni, autorità locali	Terzo trimestre 2026