

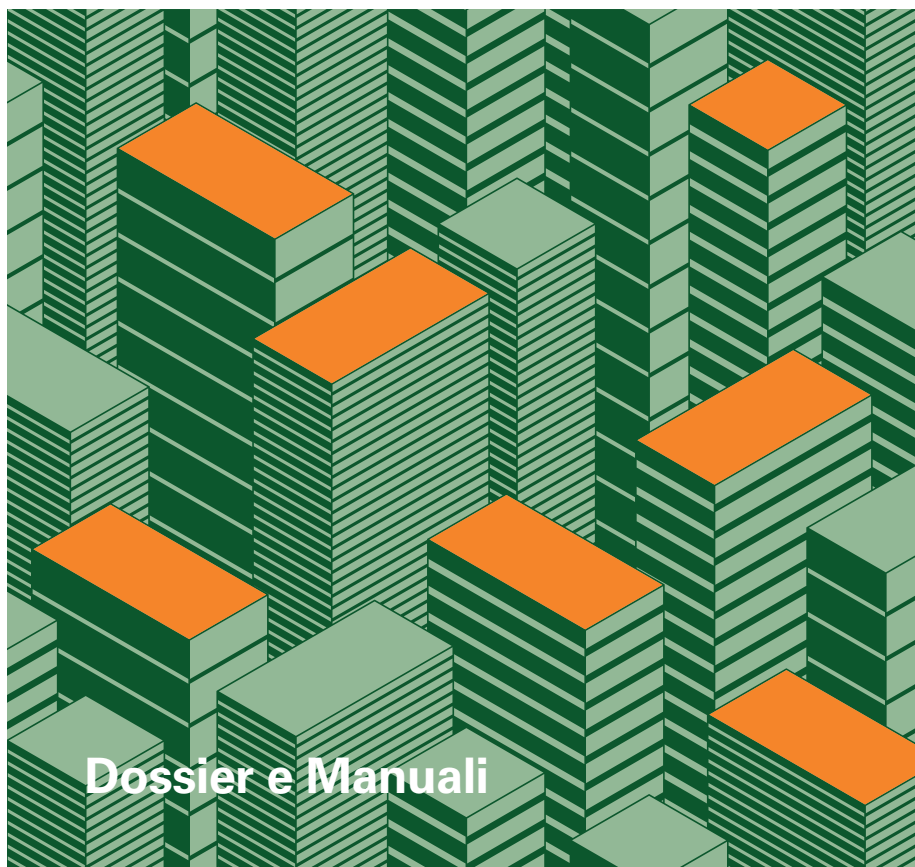


Fondazione ANCI

Abitazioni a costi accessibili nelle Politiche UE

Stato dell'arte e prospettive

Edizione 2026



Dossier e Manuali



Fondazione ANCI

Abitazioni a costi accessibili nelle Politiche UE

Stato dell'arte e prospettive

Edizione 2026

Dossier e Manuali



Il documento è stato realizzato nell'ambito
del **Progetto IFEL EUROPA**

Responsabile di progetto e coordinamento scientifico:
Francesco Monaco, Capo Dipartimento Supporto ai Comuni
e Politiche europee IFEL

Autori

Giacomo d'Arrigo, Docente Università di Messina,
esperto politiche UE

Micaela Fanelli, Consigliera regionale, esperta politiche UE

Rosario Salvatore, Senior Consultant Regione Campania,
esperto politiche UE

Segreteria tecnica

Annalisa Griguolo, esperta sviluppo locale

Si ringrazia *Sergio Agostinelli*, *Luisa De Simone* e lo staff
del Progetto IFEL Easy per le elaborazioni PNRR

Progetto grafico:

Pasquale Cimaroli, *Claudia Pacelli*
cpalquadrato.it

Indice

1. Premessa	5
2. La crisi abitativa in Europa	6
3. Proiezioni senza intervento della crisi abitativa	9
4. Iniziative messe in campo dall'UE	10
5. Il piano europeo per l'edilizia accessibile	13
6. Rapporto della Commissione speciale sulla crisi abitativa (HOUS)	15
7. Altre iniziative UE	16
8. Investimenti per la casa in Italia	18
9. Mid-Term Review dei programmi della politica di coesione 2021-2027	27
10. Gli investimenti sulla casa del Fondo sviluppo e coesione (FSC)	33
11. Nuova programmazione UE 2028-2034	34

Allegati

Allegato 1. Fondo Housing Coesione	39
Allegato 2. Posizione Comitato delle Regioni "alloggi accessibili"	43
Allegato 3. Risoluzione Parlamento UE "crisi alloggi"	49

Appendice

Appendice 1. Altre iniziative UE	57
Appendice 2. Il Piano casa italiano (scheda di lettura)	65



1. Premessa

Il presente Dossier è realizzato nell'ambito del Progetto IFEL Europa, attraverso il quale la Fondazione dal 2024 ha inteso promuovere un insieme di studi e ricerche finalizzati a indagare e discutere i contenuti del futuro *Quadro Finanziario Pluriennale dell'Unione Europea 2028-2034* (QFP), con particolare riguardo alle politiche pubbliche di maggiore impatto per il territorio (dimensione territoriale degli investimenti UE).

Oggetto delle analisi sono le nuove priorità di intervento europeo, la governance degli interventi, il ruolo dei Comuni e degli enti territoriali, le modalità di programmazione e progettazione degli investimenti, il supporto e l'assistenza tecnica, la semplificazione dei procedimenti, l'attuazione ed il monitoraggio delle operazioni cofinanziate dai fondi europei.

Il progetto assicura la disseminazione dei risultati -resi in forma di dossier, rapporti, note, approfondimenti realizzati in collaborazione con esperti, istituzioni ed operatori del settore- sia a mezzo di *sessioni di lavoro a porte* chiuse sia attraverso l'organizzazione di *seminari pubblici*, costruiti attorno a proposte e raccomandazioni formulate in sede tecnica a beneficio degli organi direttivi di IFEL.

L'affondo sul tema dell'*Affordable Housing*, di cui nel Dossier si presentano i principali risultati, segue la realizzazione agli inizi del 2025 di un *Working paper* dedicato al dibattito europeo sulle nuove priorità del futuro bilancio UE (difesa comune, competitività, coesione, casa, acqua, energia, ecc.) nonché all'analisi della proposta di modifica dei regolamenti (UE) 2021/1056 (*Just Transition fund*) e (UE) 2021/1058 (FESR), avanzata dalla Commissione e finalizzata a ridisegnare i contorni della revisione intermedia della politica di coesione 2021-2027 (MTR).

Inoltre, in un documento intitolato "*Bussola per la coesione territoriale - Una mappa per orientarsi sulle nuove priorità della UE*", la Fondazione a maggio 2025 ha inteso offrire una lettura analitica dei nuovi scenari e dei nuovi possibili strumenti di intervento che verranno messi a disposizione dei territori dalla *politica di coesione*, dopo le proposte di riforma, formulate o in corso di elaborazione a livello nazionale ed europeo. Chiudeva il documento un'appendice dedicata allo stato dell'arte dell'*Agenda Urbana Europea*.

È in programma per fine 2026 un ulteriore Dossier dedicato agli sviluppi del negoziato sul nuovo Bilancio UE, in corso in questi mesi a partire dalle proposte formulate dalla Commissione nel dicembre 2025.

2. La crisi abitativa in Europa

L'Europa affronta una crisi abitativa strutturale con la domanda che supera di gran lunga l'offerta di alloggi sociali e accessibili. I dati più recenti indicano quasi un milione di senzatetto e milioni in condizioni inadeguate, aggravati da una situazione che spinge i prezzi verso l'aumento.

L'emergenza abitativa sta colpendo milioni di europei impegnati a trovare alloggi sostenibili e a prezzi accessibili. Questa crisi è divenuta una delle priorità del Vecchio Continente tanto da indurre la Commissione europea a riconoscere la necessità di iniziative e politiche nuove nel settore, partendo dalla stesura di un piano per gli alloggi a prezzi vantaggiosi rispetto alle



condizioni economiche di fasce deboli. Tale accessibilità è divenuta sempre più un fattore chiave di disuguaglianza sociale ed economica. La proprietà della casa, un tempo obiettivo raggiungibile per molti, si sta trasformando in un privilegio intergenerazionale. Allo stesso tempo, l'onere degli affitti per le famiglie a basso reddito continua a crescere, aumentando le divisioni sociali e limitando il reddito disponibile per consumi e investimenti.

Quasi 1 milione di persone sono *senza dimora*, mentre 19,2 milioni vivono in *alloggi inadeguati*, causando oltre 100.000 decessi annui legati a condizioni precarie. Il 16-17% degli europei soffre di sovraffollamento abitativo e il 10,6% non può permettersi riscaldamento adeguato. Paesi come Francia (2,8 milioni in lista d'attesa), Germania e Paesi Bassi mostrano deficit enormi, con produzione spesso dimezzata rispetto al bisogno⁽¹⁾.

Nel Q3 2025⁽²⁾, i prezzi delle case UE hanno raggiunto un +5,5% annuo (+63,6% dal 2015), registrando aumenti estremi in Ungheria (+275% case), Portogallo e Lituania. Il 20% delle abitazioni è vuoto, e gli affitti brevi (sotto i 30 giorni di durata, fenomeno noto come *short-term rental*) hanno raggiunto il picco del +93% dal 2018.

Secondo i dati di Eurostat⁽³⁾, dal 2010 al primo trimestre 2025, i canoni medi UE sono aumentati del 27,8%. In Italia l'incremento è stato del 14%, sotto la media europea ma simile a Francia e Spagna; i rialzi maggiori si registrano in Estonia (+220%), Lituania (+184%) e Ungheria (+124%). Solo la Grecia ha visto una flessione (-11%).

L'UE inoltre è interessata all'impatto degli *affitti a breve termine* (quasi un quarto degli affitti turistici) perché se da un lato sono un'opportunità

1 https://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/expert/2020/11/story/20201119STO92006/20201119STO92006_it.pdf

2 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260109-1>

3 <https://www.europarl.europa.eu/topics/it/article/20241014STO24542/la-crisi-abitativa-in-europa-dati-essenziali-e-azione-dell-ue-infografiche>

per visitare altri Paesi, per avere un reddito, per affittare una stanza o una casa per un periodo di tempo limitato, dall'altro lato causano enormi problemi in alcune città, dove le persone sono costrette a lasciare le loro case che diventano una macchina commerciale e non più una normale abitazione, mentre gli affitti sono saliti del 18% nello stesso periodo.

Tra il 2015 e il 2025, i prezzi delle abitazioni nell'Unione Europea hanno registrato una crescita media significativa superiore al 60%, secondo i dati dell'istituto di statistica dell'Unione, riferiti al terzo trimestre 2025⁽⁴⁾. Il trend, segnato da un picco nel 2022, mostra un rallentamento nel 2025 (+5,5% annuo), con forti disparità tra Paesi come Ungheria e Portogallo (in forte rialzo) e l'Italia, dove la crescita è stata più contenuta (+3,9%). Anche i canoni degli affitti brevi sono saliti: il trend decennale 2015-2024 ha registrato una crescita costante e lineare, segnando un +10,2% complessivo, mentre i prezzi d'acquisto delle case sono aumentati in media del 53% nello stesso periodo⁽⁵⁾.

Nel Q2 2025, gli ospiti UE hanno trascorso 245,9 milioni di notti in affitti brevi prenotati online (Airbnb, Booking, Expedia), +17,8% sul Q2 2024. Nell'estate 2025 (luglio-settembre), record di 398,1 milioni di notti, +8,7% sul 2024. Nel 2024, oltre 854 milioni di notti totali, +18,8% sul 2023.

Un insieme di motivi e cause che determinano come *l'housing sociale* in Europa affronti una crisi strutturale, con la domanda che supera di gran lunga l'offerta e liste d'attesa in crescita. Nel Vecchio continente la percentuale media di housing sociale è del 9,3% (media di riferimento all'housing sociale comprensivo di nuove costruzioni ed esistenti), ma varia notevolmente tra i differenti Paesi: Paesi Bassi (30%), Austria (24%), Norvegia (23%) e Danimarca (20%) superano ampiamente la media. In Francia il settore sociale rappresenta quasi il 30% delle nuove costruzioni

4 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260407-1>

5 [https://www.europarl.europa.eu/topics/it/article/20241014STO24542/la-crisi-abitativa-in-europa-dati-essenziali-e-azione-dell-ue-infografiche#:~:text=L'aumento%20dei%20prezzi%20delle,Portogallo%20\(+124%2C4%25\)](https://www.europarl.europa.eu/topics/it/article/20241014STO24542/la-crisi-abitativa-in-europa-dati-essenziali-e-azione-dell-ue-infografiche#:~:text=L'aumento%20dei%20prezzi%20delle,Portogallo%20(+124%2C4%25))



nel 2024, mentre in Austria le società a scopo limitato di lucro edificano 1 su 4 nuove case. Tuttavia, liste d'attesa esplodono: 2,8 milioni in Francia, centinaia di migliaia in Italia, Portogallo e aree urbane tedesche, con forniture che coprono appena metà dei bisogni⁽⁶⁾.

Solo il 6-7% del patrimonio immobiliare UE è *social housing*, insufficiente per le fasce vulnerabili. L'iniziativa del *Next Generation EU* - che va a concludersi a dicembre del 2026 - ha finanziato circa 147.000 alloggi nuovi o ristrutturati, ma resta un gap considerevole non colmato. In Francia e Paesi Bassi il settore copre il 20-30% delle nuove costruzioni, mostrando resilienza. Liste d'attesa in crescita in Italia, Portogallo e Germania evidenziano carenze sistemiche⁽⁷⁾.

3. Proiezioni senza intervento della crisi abitativa

Le proiezioni sull'emergenza abitativa UE al 2030, in assenza di interventi massicci, indicano un peggioramento con deficit cronico di offerta e prezzi in ulteriore ascesa. La Commissione europea stima che, per colmare il divario tra domanda e offerta di alloggi accessibili, siano necessari circa *650.000 alloggi aggiuntivi* all'anno rispetto all'attuale produzione, pari a circa 1,6 milioni di unità annue.

L'intervento richiederebbe un investimento stimato di circa *150 miliardi di euro l'anno*; in assenza di tali misure, milioni di persone rischierebbero di restare escluse dall'accesso a un'abitazione economicamente sostenibile.

Un deficit di offerta che stima che serviranno oltre 2 milioni di nuove unità/anno per pareggiare domanda demografica e urbana nel 2030; attualmente i permessi edilizi sono calati del 22% dal 2021, con 20% del patrimonio inutilizzato.

6 https://stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2025.pdf

7 https://commission.europa.eu/topics/employment-and-social-affairs/affordability/affordable-housing_en

Senza un impegno concreto, i senzatetto (già >1 milione, inclusi 400.000 bambini) e deprivazione abitativa cresceranno e l'obiettivo UE di azzerarla entro 2030 è così a rischio. Se il trend Q3 2025 (+5,5% prezzi) persisterà, urbanizzazione e inflazione energetica esacerberanno sovraffollamento (17%) e povertà abitativa (10,6% senza riscaldamento) e senza riforme su affitti brevi e burocrazia, milioni resteranno *priced out*⁽⁸⁾.

Sono inoltre da considerare le cause riferite a quello che viene identificato come "disagio abitativo", in particolare ne emergono tre: i costi elevati; la dimensione; e la qualità delle abitazioni⁽⁹⁾.

4. Iniziative messe in campo dall'UE

È in questo contesto che per la prima volta in seno alla Commissione è stata formalizzata una delega espressa per le politiche della casa e dal 1 febbraio 2025 ha preso ufficialmente il via la task force interna alla Commissione europea, guidata dal commissario all'Energia e agli Alloggi *Dan Jørgensen*.

A dicembre dello stesso anno, il gruppo di lavoro ha definito un *Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili* con una strategia per incrementare la costruzione di abitazioni e una piattaforma di finanziamento paneuropea in collaborazione con la Banca Europea per gli Investimenti (BEI).

È opportuno ricordare come la politica abitativa e per la casa non sia mai stata una competenza propria dell'Unione Europea; proprio per questo per affrontare la crisi della casa è necessario partire da una reale mappatura dei bisogni, così da individuare gli strumenti più adeguati da utilizzare.

8 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260109-1>

9 [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU\(2025\)759352_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf)



La diversità dei Paesi europei obbliga a trovare soluzioni mirate adattabili a contesti differenti.

Sempre a febbraio del 2025, il Parlamento europeo ha istituito una Commissione parlamentare speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione, con un mandato della durata di 12 mesi, per proporre soluzioni per un alloggio dignitoso, sostenibile ed a prezzi accessibili per tutti i cittadini europei.

La commissione è stata incaricata di mappare le esigenze abitative, analizzare le politiche abitative esistenti nell'UE e contribuire alla futura attuazione del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili. Alla guida della commissione speciale è stata eletta l'eurodeputata italiana *Irene Tinagli*.

Commissario ad hoc e Commissione parlamentare speciale sono due novità a livello UE.

Due novità che segnalano l'impegno di attenzione verso la crisi abitativa nell'Unione europea e la determinazione su una priorità di questa legislatura europea in corso. Un primo, importante passo per affrontare un fenomeno che sta colpendo milioni di cittadini europei con il fine di proporre soluzioni concrete alla crisi abitativa, ma anche sostegno per l'accesso ad alloggi dignitosi e sostenibili. Con queste iniziative, inoltre, si intende fornire un'analisi su politiche, risorse, sui fenomeni della speculazione e delle locazioni brevi nonché sulla necessità di identificare ostacoli normativi e proporre riforme per nuove costruzioni e riqualificazioni, con l'obiettivo di contribuire, in generale, allo sviluppo del Piano europeo per l'*housing*, focalizzato su sostenibilità e inclusione sociale.

Il 24 marzo 2025, la task force per l'edilizia abitativa della Commissione europea e la nuova Commissione speciale per l'edilizia abitativa del Parlamento europeo hanno discusso in una conferenza pubblica della crisi abitativa e di ciò che l'Unione può fare al riguardo. L'appuntamento, con eurodeputati, rappresentanti della Commissione e di altre istituzioni europee è stata l'occasione per ascoltare le autorità nazionali e regionali,

nonché le parti interessate, su quanto si sta realizzando nei Paesi dell'UE per migliorare l'accesso agli alloggi a prezzi accessibili. Si è inoltre dato il via ad una consultazione pubblica (che si è chiusa il 31 luglio 2025) sui temi indicati ed il risultato ha contribuito alla relazione del Parlamento sull'argomento presentata nel corso del 2025.

Va anche richiamato il fatto che sempre nel febbraio del 2025 il Comitato delle Regioni (CdR) ha chiesto al Commissario per materia Dan Jørgensen, una risposta più forte e coordinata dell'UE proprio sul versante della crisi abitativa in Europa. I leader regionali e locali hanno sollecitato un aumento sostanziale degli investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili, sottolineando che per affrontare la crisi sono necessarie risorse del bilancio pluriennale europeo e di altri fondi dell'UE.

Nell'occasione è emerso il ruolo cruciale degli enti locali e regionali nel garantire l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili. Ciò anche considerando che gli enti locali e regionali sono responsabili della pianificazione urbana, dell'uso del suolo, delle normative edilizie e dei servizi pubblici essenziali, sono in prima linea nell'affrontare la crisi abitativa.

I leader locali hanno sottolineato che il loro coinvolgimento è essenziale per integrare i progetti di edilizia abitativa in strategie di sviluppo urbano più ampie, comprese le infrastrutture pubbliche, ribadendo l'importanza di un approccio di "sussidiarietà attiva", che garantisca che le azioni a livello dell'UE integrino e sostengano gli sforzi nazionali, regionali e locali piuttosto che imporre una soluzione univoca valida per tutti.

Ad aprile 2024 i responsabili nazionali delle politiche abitative si erano incontrati a Liegi (Belgio) per studiare soluzioni volte a migliorare l'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutti all'interno dell'Unione Europea. Nell'occasione, il presidente di *Housing Europe*, *Bent Madsen* ha sottolineato che l'attuale situazione abitativa nella maggior parte dell'UE è caratterizzata da una mancanza di spesa pubblica e di investimenti di capitale.



L'importo totale speso direttamente dai 27 Paesi dell'UE per la costruzione di alloggi o per fornire sussidi/sostegno allo sviluppo abitativo è stato di circa 15 miliardi di euro nel 2020. Per contro, nello stesso anno sono stati spesi 40 miliardi di euro per "integrazioni" al reddito legate all'alloggio⁽¹⁰⁾. A livello europeo, i ministri hanno chiesto un *New Deal* europeo per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili e sociale.

È infine da segnalare come la Commissione europea ha pubblicato (22 aprile 2024) un *toolkit* ad uso dei decisori politici a livello nazionale, regionale e locale per utilizzare al meglio i finanziamenti dell'UE per investire nell'edilizia sociale. Un approfondimento che prevede 20 casi di studio che illustrano come i fondi dell'UE, come il Fondo sociale europeo Plus (FSE+), il Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) e il PNRR possono contribuire a migliorare l'accesso ad alloggi dignitosi in Europa, attraverso investimenti efficaci per lo sviluppo di capacità e per l'attuazione delle riforme⁽¹¹⁾.

5. Il piano europeo per l'edilizia accessibile

Il Piano europeo per l'edilizia accessibile (*European Affordable Housing Plan*) è stato presentato dalla Commissione UE a dicembre 2025⁽¹²⁾. Si basa su quattro pilastri principali finalizzati ad affrontare la crisi abitativa con l'obiettivo di incrementare l'offerta, mobilitare capitali pubblici e privati, sostenere riforme nazionali e aiutare i gruppi più vulnerabili, tra cui giovani, senzatetto e lavoratori essenziali.

10 <https://www.housingeurope.eu/housing-europe-wraps-up-the-work-with-the-eu-belgian-presidency/>

11 <https://europa.regione.fvg.it/it/social-housing-pubblicazione-ue-sui-fondi-e-gli-strumenti-a-sostegno-delle-politiche-per-la-casa-115639>

12 Formalmente si tratta di una Comunicazione della Commissione presentata il 16 dicembre 2025: https://housing.ec.europa.eu/document/756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en



Nel complesso il documento prevede 10 azioni concrete e mobilita 43 miliardi UE fino al 2027 (+10 miliardi 2026-27, fino 375 miliardi privati al 2029), puntando su offerta, capitali e riforme per contenere gli affitti brevi.

Il Parlamento europeo ha adottato un blocco di raccomandazioni (10 marzo 2026) destinate a *supply*, ristrutturazioni e *affordability*. È inoltre in fase di definizione l'*Affordable Housing Act*, la cui formalizzazione è prevista nel 2026, con cui la Commissione intende sostenere le autorità pubbliche nell'individuazione delle aree in cui la disponibilità di alloggi è insufficiente. Il piano dell'Unione europea mira a recuperare la distanza tra domanda e offerta, stimando un fabbisogno di oltre 2 milioni di alloggi annui necessari per colmare il gap attuale⁽¹³⁾.

In particolare, i quattro pilastri del piano sono così definiti:

- (i) *Potenziare l'offerta*: con un focus su semplificazione normativa, innovazione e digitalizzazione del settore edile. Include accelerazione dei permessi (es. "silenzio-assenso"), *modern methods of construction* (MMC) e riduzione della burocrazia per aumentare la produttività e l'offerta sostenibile.
- (ii) *Mobilitare gli investimenti*: raccolta di fondi pubblici (43 miliardi fino 2027) e privati (fino 375 miliardi al 2029) tramite piattaforma paneuropea e revisione aiuti di Stato. Obiettivo: finanziare nuove costruzioni e ristrutturazioni green, integrando *Next Generation EU*.
- (iii) *Interventi mirati e riforme*: azioni in aree ad alta tensione abitativa, con regolazione degli affitti brevi (es. Airbnb) e sostegno immediato tramite riforme. Prevista futura legislazione UE per limitare speculazione e migliorare accessibilità.
- (iv) *Sostegno a gruppi vulnerabili*: misure per giovani, studenti, lavoratori essenziali e famiglie povere: modelli abitativi innovativi, contrasto deprivazione e coordinamento con politiche sociali/energetiche per azzerare sovraffollamento entro 2030.

¹³ https://commission.europa.eu/topics/employment-and-social-affairs/affordability/affordable-housing_en e <https://osservatoriocpi.unicatt.it/ocpi-pubblicazioni-il-nuovo-piano-casa-europeo>



Questa iniziativa della Commissione affronta la “*financialization*” del settore abitativo - speculazione, trattamento degli immobili come merce e investimenti che privilegiano profitti privati - definendola una causa chiave della crisi sociale abitativa⁽¹⁴⁾.

L'*European Affordable Housing Plan* mira a trasformare l'edilizia abitativa da un mero bene speculativo a un diritto fondamentale, affrontando la crisi che colpisce circa il 10% della popolazione UE che spende oltre il 40% del reddito per la casa. Considerando i tempi brevi di funzionalità, il piano sta già iniziando a influenzare le città europee promuovendo maggiore offerta abitativa e investimenti mirati nelle aree urbane più colpite dalla crisi. Sebbene i dati sull'impatto siano ancora preliminari (data la recente adozione), il piano affronta specificamente le dinamiche urbane come carenza di alloggi, affitti elevati e gentrificazione, con effetti attesi su coesione sociale e competitività cittadina.

Il piano rafforza l'integrazione urbana con sviluppo partecipativo e materiali sostenibili, puntando ad evitare ghetti e promuovendo quartieri inclusivi, ma richiede collaborazione Stati-città per superare burocrazia. L'*EU Housing Summit 2026* monitorerà progressi, con effetti sistemici su economia e sicurezza sociale nelle metropoli.

6. Rapporto della Commissione speciale sulla crisi abitativa (HOUS)

Per quanto riguarda invece il lavoro della Commissione speciale del Parlamento UE, l'Eurocamera ha approvato, il 10 marzo 2026, una risoluzione basata sul *Rapporto della Commissione speciale sulla crisi abitativa (HOUS)*, presieduta dall'eurodeputata italiana Irene Tinagli. Il documento offre raccomandazioni e misure urgenti per contrastare l'aumento insostenibile dei prezzi degli alloggi in tutta l'Unione Europea.

14 https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Principali raccomandazioni e misure:

- (i) *Aumento dell'offerta abitativa*. Costruire di più, accelerare le procedure burocratiche per i progetti edilizi e favorire l'offerta privata a prezzi calmierati, collaborando con il settore pubblico.
- (ii) *Edilizia Sociale*. Incrementare lo stock di case popolari e sociali, ridotto notevolmente nell'ultimo decennio.
- (iii) *Investimenti*. Incentivare maggiori investimenti, inclusa la creazione di una piattaforma paneuropea per attrarre capitali a impatto sociale.
- (iv) *Ristrutturazioni e Case Vuote*. Sostenere le ristrutturazioni per recuperare la grande quantità di immobili vuoti, stimati intorno al 20-30% in alcune zone.
- (v) *Regolazione del Mercato*. Correggere le distorsioni del mercato, in particolare regolamentando gli affitti brevi per garantire una maggiore disponibilità di alloggi a lungo termine.
- (vi) *Fondi UE*. Utilizzare i finanziamenti europei in modo più efficace e mirato per l'housing.

7. Altre iniziative UE

Accanto a tali vicende di carattere istituzionale, a livello europeo sono da richiamare diverse iniziative che si sono occupate a vario titolo e con finalità differenti di politiche europee indirizzate al *social housing*.

La normativa dell'Unione Europea sull'*housing* sociale non è univoca, ma si tratta piuttosto di una serie di strumenti e direttive che promuovono l'accesso a un alloggio dignitoso e sostenibile per tutti, in particolare per i più vulnerabili.

L'UE incoraggia gli Stati membri a sviluppare politiche di housing sociale, ma non impone una definizione standard o un obbligo di diritto all'alloggio. Si possono comunque rintracciare degli elementi chiave della normativa UE sull'*housing* sociale partendo dai Fondi UE: l'Unione infatti fornisce finanziamenti attraverso programmi come il Fondo Sociale Eu-



ropeo (FSE) e il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), per sostenere progetti di *housing* sociale, anche a livello locale.

In linea con il principio di sostenibilità: l'UE promuove la costruzione di alloggi sostenibili, sia dal punto di vista ambientale che economico e sociale e riconosce tra i diritti fondamentali quello ad un alloggio dignitoso come un diritto umano fondamentale, ma lascia agli Stati membri la responsabilità di attuarlo.

L'UE emette inoltre raccomandazioni e linee guida per gli Stati membri, incoraggiandoli a sviluppare politiche di *housing* sociale che tengano conto delle esigenze specifiche di ogni area e favorisce la collaborazione tra i diversi attori coinvolti nell'*housing* sociale, come i governi, le amministrazioni locali, le organizzazioni non governative e il settore privato.

In sintesi, l'UE è orientata a sostenere gli Stati membri nello sviluppo di politiche che garantiscano l'accesso a un alloggio dignitoso per tutti, attraverso finanziamenti, principi di sostenibilità, collaborazione tra attori e la promozione di diritti fondamentali.

In tal senso è da segnalare la pubblicazione *Social Housing and Beyond. Operational toolkit on the use of EU funds for investments in social housing and associated services* realizzata dalla Commissione UE per supportare soggetti pubblici e privati nell'utilizzo di fondi destinati agli investimenti in edilizia sociale.

Vi è poi il tema dell'*affordable housing*, che gioca un ruolo cruciale nella promozione dello sviluppo sostenibile (in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU, in particolare l'Obiettivo 11: "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili") nell'Unione Europea.

8. Investimenti PNRR per la casa in Italia

Nel PNRR le politiche a sostegno della casa e dell'abitare risultano parcellizzate e distribuite tra diverse *missioni* e *componenti*. Le principali sono le seguenti: *a) student housing, b) edilizia residenziale/social housing e rigenerazione urbana, c) housing per vulnerabilità estrema, d) autonomia abitativa per persone con disabilità*. Infine, vi è una misura specialistica quale gli *e) gli alloggi per lavoratori agricoli*.

Tra il disegno originario del Piano (approvato nel 2021) e l'attuale assetto normativo del luglio 2026, il perimetro finanziario dell'housing ha subito profonde modifiche.

Il percorso di revisione, negoziato tra il Governo italiano e la Commissione Europea, ha risposto a una duplice esigenza: da un lato, espellere dal perimetro PNRR i progetti comunali considerati non realizzabili entro la scadenza tassativa del 30 giugno 2026 (salvaguardando le risorse tramite lo spostamento su fondi nazionali); dall'altro, convertire la logica edilizia di alcune misure in strumenti di finanza strutturata o agevolativa.

La cronologia essenziale delle rimodulazioni si articola su quattro tappe fondamentali:

- **Dicembre 2023 (Rimodulazione generale del PNRR).** Viene operata la prima e più consistente riduzione dei capitoli edilizi tradizionali. La Rigenerazione Urbana subisce un taglio di circa 1,3 miliardi di euro, mentre i Piani Urbani Integrati delle città metropolitane vengono ridotti di circa 1,59 miliardi di euro. I progetti non compatibili con i tempi europei vengono indirizzati verso coperture nazionali esterne al PNRR.
- **Novembre 2025 (Sdoppiamento dello Student Housing).** Di fronte alla complessità del target di 60.000 posti letto entro il 2026, la misura viene sdoppiata. Metà dell'obiettivo e delle risorse viene allocata nel nuovo Investimento 5 ("Fondo student housing"), configurato come strumento finanziario gestito da Cassa Depositi e Prestiti (CDP). Questo ha permesso di legare la milestone PNRR alla sottoscrizione di



impegni giuridici vincolanti, spostando la realizzazione fisica oltre i termini ordinari del Piano.

- **Inizio 2026 (Definanziamento delle linee sociali).** Le misure dedicate alle vulnerabilità estreme (Housing First, Autonomia Disabili, Alloggi Lavoratori Agricoli) subiscono un drastico ridimensionamento finanziario interno al PNRR a causa di ritardi attuativi locali e complessità burocratiche. Oltre 770 milioni di euro complessivi vengono espulsi dal perimetro del Piano.
- **Luglio 2026 (Il nuovo assetto normativo - DL 66/2026).** Con la conversione in legge del decreto-legge 66/2026, perfezionatasi il 1° luglio 2026, il Governo reimpiega una parte delle risorse derivanti dalle rimodulazioni europee. Viene strutturato un nuovo tassello del “Piano Casa” che destina circa 1,2 miliardi di euro al service housing (alloggi a canone accessibile per lavoratori fuori sede nei servizi essenziali e produttivi) e 200 milioni di euro all’efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica (case popolari). Centrale in questa fase è il ruolo del Fondo nazionale dell’abitare di CDP Real Asset Sgr, che è un fondo comune di investimento immobiliare dedicato all’edilizia residenziale a prezzi accessibili, che costituirà il veicolo dell’operazione Piano Casa. I punti essenziali di questo nuovo assetto normativo possono essere così sintetizzati:
 - **Recupero dell’edilizia popolare:** il Governo punta a riqualificare circa *60.000 alloggi pubblici oggi inagibili o non assegnabili*, sotto il coordinamento di un commissario straordinario. Comuni ed enti locali saranno i principali soggetti attuatori.
 - **Fondo per l’housing sociale:** sarà gestito da *Invimit* e dovrà mobilitare risorse pubbliche e private per edilizia sociale e rigenerazione urbana.
 - **Investimenti privati:** viene introdotta una procedura amministrativa accelerata per grandi operazioni immobiliari di almeno un *miliardo di euro*. È stato eliminato il requisito che i capitali debbano provenire dall’estero, ma la soglia molto elevata esclude di fatto gli interventi medio-piccoli.
 - **Progetti a destinazione mista:** gli interventi potranno comprendere

abitazioni, uffici, negozi e alberghi. La quota obbligatoria del *70% di edilizia convenzionata* sarà calcolata soltanto sulla parte residenziale.

- **Canoni calmierati:** tra i potenziali beneficiari vengono inclusi studenti e dipendenti pubblici dei servizi essenziali, come insegnanti, sanitari e forze dell'ordine.
- **Mutui prima casa:** è prevista una priorità nell'accesso al Fondo di garanzia per le famiglie con persone con disabilità grave.
- **Risorse:** il programma considera complessivamente circa *7 miliardi* di euro, inclusi 4,3 miliardi per la rigenerazione urbana nel periodo 2027-2034.

In sostanza, la legge combina recupero del patrimonio pubblico, sostegno all'housing sociale e incentivi ai grandi investitori.

Il principale punto critico riguarda ora l'attuazione: censimento degli immobili, disponibilità effettiva delle risorse, tempi dei progetti e capacità amministrativa degli enti locali. Alcune organizzazioni degli inquilini ritengono inoltre che il numero reale degli alloggi inutilizzabili e delle famiglie in attesa sia sensibilmente superiore agli obiettivi indicati dal Governo.

Di seguito la rassegna delle principali misure ad oggi finanziate dal PNRR, dopo le revisioni al Piano:

Student housing: è la misura più visibile, ma è cambiata molto

Prima della revisione, la misura sugli alloggi universitari rappresentava uno dei target fisici più visibili del PNRR, focalizzato sulla creazione di *60.000 nuovi posti letto* per studenti entro il 30 giugno 2026. A seguito della revisione del novembre 2025, l'impianto della misura è stato diviso in due canali complementari:

- *Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1*, che conserva la logica originaria di creazione di nuovi posti letto e alla copertura parziale dei costi operativi nei primi anni.
- *Investimento 5, Fondo student housing*, appositamente introdotto e



che si configura come strumento finanziario gestito tramite CDP in qualità di implementing partner, con una dotazione residua di 599 milioni di euro. Questo nuovo strumento è complementare alla riforma originaria e mira a finanziare operatori pubblici e privati che realizzano o gestiscono studentati.

Il cambiamento sostanziale, apportato nell'ambito della revisione del novembre 2025, è che *non tutto il risultato viene più trattato come realizzazione fisica ordinaria entro la classica scadenza PNRR del 30 giugno 2026.*

Con il nuovo Fondo student housing che opera come strumento finanziario, l'obiettivo PNRR è legato anche alla sottoscrizione di accordi giuridicamente vincolanti con beneficiari finali per almeno *30.000 posti letto*, con piena allocazione delle risorse disponibili.

L'operatività del bando CdP, il cui termine per la presentazione delle domande è scaduto il 29 giugno 2026, prevede: un contributo massimo indicativo di circa *20.000 euro per nuovo posto letto*, residenze da almeno 18 posti, canoni almeno del 15% inferiori ai valori medi di mercato, una quota di almeno il 30% riservata a studenti fuori sede meritevoli e privi di mezzi a canoni ulteriormente calmierati, con vincolo di destinazione d'uso per 12 anni.

In sintesi: *lo student housing non è sparito*, ma è stato ristrutturato. L'obiettivo politico dei 60.000 posti letto resta come cornice, ma una parte significativa è stata trasformata in una misura più finanziaria e meno "opera pubblica classica", con tempi di effettiva disponibilità dei posti letto che possono andare oltre il 2026.

PINQuA: resta il cuore PNRR dell'housing sociale e della qualità dell'abitare

Il *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*, cioè *PIN-QuA*, è la misura più direttamente riconducibile a edilizia residenziale pubblica, social housing e rigenerazione dell'abitare all'interno del PNRR.

Il MIT - Amministrazione titolare della misura - descrive l'investimento come orientato alla realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, alla riduzione delle difficoltà abitative, al riuso del patrimonio pubblico esistente e alla riqualificazione di aree degradate.

La dotazione complessiva difesa all'interno del PNRR si attesta a circa *2,8 miliardi di euro*, con un target di oltre *10.000 alloggi pubblici/sociali da realizzare* e circa *1,8 milioni di metri quadrati di spazi pubblici* da riqualificare. A marzo 2026, il MIT ha formalizzato la proroga al 30 giugno 2026 per i termini di completamento delle opere rientranti nel PINQuA.

Qui bisogna essere precisi: *PINQuA non è un nuovo canale di finanziamento aperto oggi*, ma una pipeline di progetti già selezionati e in fase di attuazione. La revisione strategica su questa misura non ha comportato tagli lineari allo stanziamento, ma ha imposto un monitoraggio serrato sui CUP. Quindi: *PINQuA resta*, ma per le amministrazioni la domanda non è più "posso candidare un progetto?", bensì: il progetto è ancora in perimetro PNRR? È stato spostato su PNC o altra copertura? Quale target fisico deve contribuire a realizzare entro il 30 giugno/31 agosto 2026?

Rigenerazione urbana: resta, ma non è housing in senso stretto

Gli interventi di *rigenerazione urbana* della Missione 5, Componente 2, Investimento 2.1 sono collegati alla qualità dell'abitare, ma non coincidono necessariamente con nuove case. Servono soprattutto a ridurre degrado, marginalità sociale e deficit di qualità urbana, tramite recupero di edifici pubblici, spazi pubblici, decoro urbano, servizi sociali, culturali ed educativi, e mobilità sostenibile.

A seguito della revisione del PNRR del dicembre 2023, la dotazione di questa linea è stata ridotta a circa *2 miliardi di euro*, con un definanziamento netto di circa *1,3 miliardi*. Il target finale rimodulato prevede ad oggi il completamento di almeno 1.080 interventi, per una superficie complessiva di almeno *1 milione di metri quadrati* entro giugno 2026.



In sintesi: la *rigenerazione urbana rimane*, ma va letta come misura di contesto urbano, non come politica abitativa diretta. Può incidere sulla vivibilità di quartieri e immobili pubblici, ma non è, di per sé, un fondo per aumentare lo stock abitativo.

Piani Urbani Integrati: ridotti e in parte trasformati

I *Piani Urbani Integrati delle città metropolitane* sono un altro tassello ibrido: integrano interventi di rigenerazione di aree degradate, di riuso di spazi pubblici, e rifunzionalizzazione urbana con componenti più direttamente sociali.

All'interno dei PUI opera una sottomisura specifica: il *Fondo di fondi BEI*, pensato per mobilitare investimenti privati in rigenerazione urbana, con una dotazione PNRR di *272 milioni di euro*.

Gli effetti fisici di questa leva finanziaria si manifesteranno sul territorio anche oltre la chiusura formale del PNRR, poiché la logica degli strumenti finanziari è diversa da quella dell'opera pubblica tradizionale: il PNRR può considerare rilevante l'assunzione di impegni e il trasferimento a strumenti dedicati, mentre la realizzazione effettiva degli investimenti può proseguire oltre l'orizzonte ordinario del 2026.

Anche i PUI sono stati profondamente intaccati dalla revisione del dicembre 2023, che ha stralciato circa 1,59 miliardi di euro dal perimetro PNRR, trasferendo quasi la metà degli interventi iniziali su linee di finanziamento nazionali. La quota residua PNRR per i progetti generali si attesta a circa 900 milioni di euro.

Housing First e stazioni di posta: resta, ma fortemente ridimensionato

La *misura Housing temporaneo e stazioni di posta* è quella più direttamente collegata alle persone senza dimora. Prevede due linee: 1) alloggi temporanei fino a 24 mesi con progetti personalizzati di accompagna-

mento, e 2) stazioni di posta con servizi di presa in carico, orientamento, supporto sanitario, distribuzione alimentare e accoglienza limitata.

Questa misura ha subito un definanziamento sostanziale di ben 307 milioni di euro, crollando dai 450 milioni iniziali a una dotazione residua PNRR di appena 143 milioni di euro, con un conseguente spostamento del focus operativo che passa dall'incremento strutturale degli alloggi alla presa in carico sociale minima (almeno 6 mesi).

Quindi: *Housing First non è stato cancellato*, ma non ha più la massa finanziaria originaria. Resta più come misura sociale di presa in carico e transizione abitativa che come grande politica di produzione di alloggi.

Autonomia abitativa per persone con disabilità: resta, ma ridotta

La misura sui *percorsi di autonomia per persone con disabilità* comprende anche soluzioni abitative: adattamento degli spazi domestici, domotica, progetti personalizzati, vita indipendente e superamento di barriere all'abitare e al lavoro. È attuata da Comuni e ambiti territoriali sociali.

Anche questa linea è stata ridimensionata. Si tratta di un definanziamento di circa *302,7 milioni*, con una dotazione finale PNRR di circa *197,3 milioni*.

Qui il punto è che non siamo davanti a una misura di edilizia abitativa generale, ma a una politica sociosanitaria e sociale con componente abitativa.

Alloggi per lavoratori agricoli e superamento degli insediamenti informali: quasi tutto fuori dal PNRR

La linea per il *superamento degli insediamenti abusivi dei lavoratori agricoli* nasceva per offrire soluzioni abitative dignitose e contrastare marginalità e caporalato, con una dotazione originaria di 200 milioni di euro.

La misura è stata quasi interamente definanziata in ambito europeo, su-



bendo un taglio di 169,7 milioni di euro. La dotazione residua interna al PNRR è pari a soli 30,3 milioni di euro, limitata al completamento delle attività nei pochissimi progetti territoriali già pienamente conformi ed esecutivi entro il secondo trimestre del 2026.

In pratica: la misura *sopravvive nel PNRR solo in forma molto ridotta*. Eventuali interventi più ampi possono proseguire su altre coperture, ma non sono più pienamente dentro il perimetro PNRR.

Il Piano Complementare (PNC) e le coperture nazionali alternative

Nel mappare le risorse per l'housing è fondamentale mantenere una netta separazione contabile e giuridica tra i fondi PNRR e quelli del Piano Nazionale Complementare (PNC), interamente finanziato dallo Stato italiano. Il caso emblematico è rappresentato dal programma "Sicuro, verde e sociale", dedicato alla messa in sicurezza sismica, all'efficientamento energetico e alla riqualificazione degli spazi dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Questo fondo dispone di una dotazione autonoma di *2 miliardi di euro* dal PNC. Pur muovendosi in parallelo alle scadenze e agli obiettivi dell'housing sociale del PNRR, esso non concorre ai target fisici europei e risponde a differenti modalità di rendicontazione, monitoraggio e milestone.

Per le stazioni appaltanti e le Pubbliche Amministrazioni, la mancata distinzione tra le procedure di rendicontazione ReGiS del PNRR e le regole del PNC costituisce un rilevante fattore di rischio amministrativo e contabile.



Figura 1. Quadro degli interventi sulla casa finanziati dal PNRR		
Ambito / Misura	Cosa resta nel PNRR	Come è cambiato
Student housing	Circa 1,198 miliardi complessivi tra Riforma 1.7 e nuovo Fondo CDP	Obiettivo sdoppiato: 30.000 posti su riforma e 30.000 tramite fondo/accordi giuridici
PINQuA	Programma ancora centrale per social housing, ERP e qualità dell’abitare	Resta, ma con perimetro progetti selezionato e scadenza operativa stretta
Rigenerazione urbana	Circa 2 miliardi	Ridotta rispetto all’impianto originario; non è housing diretto
PUI e Fondo BEI	Fondo BEI da 272 milioni e progetti urbani selezionati	Forte razionalizzazione; parte fuori PNRR o tramite strumenti finanziari
Housing First / stazioni di posta	Circa 143 milioni	Taglio molto rilevante rispetto ai circa 450 milioni iniziali
Autonomia persone con disabilità	Circa 197,3 milioni	Riduzione rilevante; resta la componente abitativa/sociale
Lavoratori agricoli / insediamenti informali	Circa 30,3 milioni	Quasi tutto il disegno originario esce dal PNRR

In conclusione, si può dire che dopo le ultime modifiche *resta un PNRR housing più stretto, meno “espansivo” e più orientato a chiudere target selezionati entro il 2026*. Il grosso dell’housing strutturale è concentrato in *PINQuA e student housing*; le misure di *housing* sociale per vulnerabilità restano ma con dotazioni molto inferiori; rigenerazione urbana e PUI restano rilevanti, ma spesso incidono sul contesto urbano più che sull’offerta abitativa diretta.



9. Mid-Term Review dei programmi della politica di coesione 2021-2027

Il Regolamento (UE) 2025/1914, del 18 settembre 2025, che modifica i regolamenti (UE) 2021/1058 e (UE) 2021/1056, con riguardo a misure specifiche per affrontare le sfide strategiche nel contesto del riesame intermedio (mid-term review, MTR) è stato disegnato per rafforzare l'ampiezza e la capacità dei fondi strutturali di contribuire al superamento delle sfide nuove e di sostenere i settori prioritari individuati nelle strategie di sviluppo sostenibile europee di medio-lungo periodo.

L'Europa - dopo aver moltiplicato gli investimenti in ambiti fortemente innovativi in tema di ricerca e sviluppo industriale, con l'introduzione della piattaforma STEP - ha scelto di utilizzare la MTR come strumento per accrescere la capacità dei territori di investire, invece, in settori che presentino ancora particolari criticità o che siano particolarmente caratterizzati da scarsità di risorse, tra cui il ciclo integrato delle acque, trasporti strategici e inter-connettori energetici, verso le quali procedere a nuova e diversa assegnazione delle risorse dei programmi regionali, rimodulandone il quadro finanziario.

Tra le altre priorità strategiche, rileva l'introduzione della possibilità di investimenti per la *promozione dell'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili* anche in linea con quanto previsto da *"Un'agenda dell'UE per le città: promuovere crescita e prosperità"*, nella quale si evidenzia che la revisione intermedia consente la riallocazione delle risorse verso nuove priorità, incoraggiando, tra l'altro, gli Stati membri a investire in alloggi accessibili, sostenibili e di qualità⁽¹⁵⁾.

15 <https://www.consilium.europa.eu/it/press/press-releases/2026/02/26/council-approves-conclusions-on-the-eu-agenda-for-cities-highlighting-their-key-role-for-economic-social-and-territorial-cohesion/>

Cogliendo questo invito, a livello di Governo nazionale è stata lanciata una vasta campagna di coinvolgimento delle autorità regionali titolari di fondi strutturali, atta a massimizzare il contributo dei fondi europei al nuovo obiettivo housing e al relativo *“Fondo coesione housing”*.

In particolare, l’Intesa - sancita il 29 dicembre 2025 in sede di Conferenza Stato-Regioni - ha definito il perimetro strategico e finanziario per il rafforzamento della priorità “Housing” nell’ambito della programmazione della politica di coesione europea 2021-2027, prevedendo che le Regioni e le Province autonome contribuissero a fronteggiare l’emergenza abitativa, o incrementando le quote già comunicate nell’ambito delle riprogrammazioni connesse al riesame intermedio (Mid-term Review - MTR), al fine di rispettare delle soglie minime previste dall’Intesa stessa, ovvero stabilendo ex ante le quote minime da destinarsi nei casi in cui non fosse ancora stata operata la riprogrammazione stessa.

Il Governo e le Regioni, su iniziativa del *Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione*, hanno, quindi, condiviso la necessità di assicurare un sostegno adeguato alla priorità strategica housing sostenibile e accessibile, per dare risposta alle diffuse situazioni di disagio abitativo, promuovendo l’ampliamento e la riqualificazione del patrimonio immobiliare per finalità sociali e di efficientamento energetico.

L’accordo si inserisce, peraltro verso, in una più ampia intesa che nasce dall’esigenza delle Regioni di addivenire a uno slittamento dei profili di spesa previsti dai cronoprogrammi degli interventi finanziati a valere degli Accordi di Coesione per l’annualità 2025, in ragione della sovrapposizione delle scadenze del PNRR e dei Programmi europei.

A fronte quindi di una ridefinizione dei profili finanziari degli interventi a valere degli Accordi per la coesione, le Regioni, nell’ambito della Mid-term Review (MTR), si sono impegnate a dare attuazione alle modalità attraverso cui destinare alla priorità housing risorse finanziarie aggiuntive, ad integrazione di quelle già allocate nel contesto del riesame intermedio.



Nel dettaglio, all'atto della sottoscrizione dell'Intesa, i programmi nazionali e regionali della politica di coesione avevano già destinato a beneficio della priorità housing una quota di risorse pari a 787.053.628€, di cui 459.792.330€ a valere dei Programmi Nazionali (58%, vedi fig.1); e 327.261.298€ a valere dei Programmi Regionali (dati in quota UE al 12 dicembre 2025).

Figura 3. Risorse allocate dai PN prima dell'accordo di dicembre, comprensive di quota UE e co-finanziamento

Programma	Dotazione housing (quota UE)	Dotazione housing (quota totale)
PN FESR FSE+ Inclusione e lotta povertà (MD)	9.658.120 €	19.316.240 €
PN FESR FSE+ Inclusione e lotta povertà (TR)	16.407.720 €	23.439.600 €
PN FESR FSE+ Inclusione e lotta povertà (LD)	243.934.160 €	256.772.800 €
PN METRO plus e città medie Sud (MD)	19.217.923 €	38.435.846 €
PN METRO plus e città medie Sud (LD)	125.184.407 €	131.773.060 €
PN JTF (Sulcis Iglesiente e Provincia di Taranto)	45.389.999 €	53.399.998,82 €
Totale	459.792.329 €	523.137.544,82 €

In occasione della seduta della Cabina di regia per le politiche di coesione del 12 dicembre 2025, il Ministro Foti aveva presentato gli indirizzi volti a rafforzare tale dotazione finanziaria, attraverso la previsione di una soglia minima di risorse - anche facendo ricorso al finanziamento di iniziative progettuali già programmate nell'ambito di altri strumenti europei e nazionali, tra i quali il PNRR - distinta a seconda dello stato di avanzamento di ciascun programma e della percentuale di risorse già destinate alla Priorità housing nell'ambito dei rispettivi Accordi per la Coesione.

Nel dettaglio:

- programmi FESR e plurifondo con costo delle operazioni selezionate

pari o superiore al 45%, oppure nei casi in cui la Regione titolare del programma abbia già allocato almeno il 5% delle risorse nell'ambito del relativo Accordo per la coesione: quota minima di risorse aggiuntive pari al 3% della dotazione UE FESR del programma.

- programmi FESR e plurifondo con costo delle operazioni selezionate inferiore al 45%, e nei casi in cui la Regione interessata abbia allocato meno del 5% delle risorse nell'ambito di un Accordo per la coesione su obiettivi inerenti all'Housing: quota minima di risorse aggiuntive da destinare è pari al 6% della dotazione UE FESR del programma.

Le Regioni, quindi, per dare concreta attuazione all'intesa, hanno proceduto, entro il 30 giugno, a un adeguamento della riprogrammazione con inserimento delle risorse aggiuntive per la priorità Housing nel contesto del riesame (regioni che non abbiano già ricevuto decisione di approvazione della riprogrammazione MTR).

Alternativamente, per le Regioni che abbiano già completato l'iter MTR, avrebbero dovuto procedere a una riprogrammazione ordinaria, attraverso cui incrementare la dotazione delle risorse destinate all'housing.

Ad esito dell'attuazione tali indicazioni l'ammontare minimo delle risorse che dovrebbero essere complessivamente destinate alla Priorità housing dai programmi regionali passerebbe a **1.011.401.987,40€** (in quota UE).

Nel frattempo, l'importo di **327.261.298€** a valere dei Programmi Regionali (dati in quota UE al 12 dicembre 2025) ad esito delle riprogrammazioni approvate dalla commissione nel corso dei primi mesi del 2026 sono diventati 608.682.401€ (dati in quota UE al maggio 2026). In particolare, regioni tra cui Basilicata, Calabria, Puglia, Emilia, Piemonte, Veneto ed altre, hanno portato a termine il processo di riassegnazione delle risorse a valere della priorità housing, nel rispetto delle quote stabilite dall'Intesa.

Due regioni - Molise e Lombardia - pur avendo proceduto alla riprogrammazione nel corso degli ultimi mesi presentano invece un ammontare di



risorse sulla Priorità housing inferiore a quanto previsto dall'Intesa stessa, alla luce di successivi accordi in virtù dei quali è stato disposto, in ragione di talune evidenze di programmazione e di concreto fabbisogno - l'utilizzo di fonti finanziarie diverse dai Fondi SIE.

Nondimeno, mancano ancora all'appello Campania, Sicilia, Sardegna, Lazio, Toscana e provincia di Bolzano che hanno tempo fino al 30 giugno prossimo per ottemperare alle previsioni dell'Intesa.

Allo stato attuale, di conseguenza, a valere dei programmi europei (nazionali e regionali) risultano allocate sulla priorità housing risorse per 1.068.474.730,00 € (quota UE, per un totale di 1.366.025.471,06 € quota totale) che in prospettiva, ad esito di tutte le riprogrammazioni dovrebbero assestarsi a circa 1,5mld di € (in sola quota UE), di cui 1,01mld di € dai programmi regionali.

Nella pagina che segue il dettaglio delle riprogrammazioni.



Programma	Dotazione del programma (totale)	di cui quota UE FESR	Soglia minima intesa	Totale da destinarsi (da intesa)	Riprogrammazione effettiva (quota UE maggio 2026)	Quota totale (totale) maggio 2026	Risorse aggiuntive Housing
PR Basilicata FESR FSE+	983.046.287€	542.176.637€	3%	16.265.299€	16.265.299€	20.331.623€	- €
PR Calabria FESR FSE+	3.059.745.270€	1.762.950.091€	6%	105.777.005€	105.777.005€	111.344.215€	- €
PR Campania FESR	5.534.632.274€	3.874.242.592€	6%	232.454.555€	100.000.000€	105.263.157€	S 132.454.555€
PR Molise FESR FSE+	383.321.040€	223.621.054€	6%	13.417.636€	7.414.626€	10.592.322€	6.002.637€*
PR Puglia FESR FSE+	5.577.271.655€	3.010.175.541€	6%	180.610.532€	180.610.532€	225.763.165€	- €
PR Sardegna FESR	1.581.038.727€	1.106.727.109€	3%	33.201.813€	- €	- €	33.201.813€
PR Sicilia FESR	5.858.950.301€	4.101.265.211€	6%	246.075.912€	63.119.898€	66.441.997€	182.956.014€
PR Abruzzo FESR	681.053.590€	272.421.436€	3%	8.172.643€	6.500.000€	16.250.000€	- €
PR Marche FESR	585.685.326€	292.842.663€	3%	8.785.279€	8.900.000€	17.800.000€	- €
PR Umbria FESR	523.662.810€	209.465.124€	3%	6.283.953€	6.554.485€	20.000.003€	- €
PR Emilia-Romagna FESR	1.024.214.640€	409.685.856€	3%	12.290.575€	12.290.576	30.726.440€	- €
PR Friuli V.G. FESR	365.562.813€	146.225.125€	3%	4.386.753€	4.400.000€	11.000.000€	- €
PR Lazio FESR	1.817.286.580€	726.914.632€	3%	21.807.438€	- €	- €	21.807.438€
PR Liguria FESR	652.518.528€	261.007.411€	3%	7.830.222€	18.550.000€	46.375.000€	- €
PR Lombardia FESR	2.000.000.000€	800.000.000€	6%	48.000.000€	24.000.000€	48.000.000€	24.000.000€*
PR Piemonte FESR	1.494.515.588€	597.806.235€	3%	17.934.187€	18.000.000€	36.000.000€	- €
PR Toscana FESR	1.228.836.115€	491.534.446€	6%	29.492.066€	- €	- €	29.492.067€
PR Valle d'Aosta FESR	92.489.293€	36.995.717€	3%	1.109.871€	2.500.000€	5.000.000€	- €
PR Veneto FESR	1.031.288.510€	412.515.404€	3%	12.375.462€	25.000.000€	50.000.000€	- €
PA Bolzano FESR	246.567.353€	98.626.941€	3%	2.958.808€	- €	- €	2.958.808€
PA Trento FESR	181.028.550€	72.411.420€	3%	2.172.342€	8.800.000€	22.000.000€	- €
TOTALE REGIONI	34.902.715.250€	19.449.610.645€		1.011.401.987,40 €	608.682.401€	842.887.926€	402.870.697€

*Gli importi non sono conteggiati nel totale, in quanto riferibili a fonti finanziarie diverse dai Programmi SIE.



10. Gli investimenti sulla casa del Fondo sviluppo e coesione (FSC)

Com'è noto, infatti, le politiche di coesione sono sostanzialmente fondate su due pilastri.

Il primo è rappresentato dal finanziamento dell'Unione europea, derivante dalla politica di coesione europea, al quale si aggiunge un consistente cofinanziamento nazionale; tali risorse vengono programmate attraverso gli strumenti propri della politica di coesione europea. Nel ciclo di programmazione 2021-2027, questi strumenti sono costituiti dai programmi regionali e dai programmi nazionali. Rispetto al ciclo 2014-2020 è cambiata la denominazione: i POR sono diventati PR e i PON sono diventati PN, ma, nella sostanza, poco cambia.

A questo primo pilastro, che discende dal bilancio comunitario, si affianca un secondo pilastro, finanziato dal bilancio nazionale, costituito dal *Fondo Sviluppo e Coesione (FSC)*.

Le politiche promosse dagli strumenti della coesione perseguono obiettivi diversi ma complementari e convergenti, almeno nelle intenzioni dei programmatori.

Tra quelli tradizionali e storici rientrano certamente le infrastrutture di trasporto, le infrastrutture ambientali e il sostegno alle imprese, sotto forma di aiuti o strumenti di agevolazione. Una parte consistente riguarda inoltre la riqualificazione urbana.

In passato, l'housing, all'interno della politica di coesione sia comunitaria sia nazionale, non aveva una propria identificazione specifica, sebbene fossero comunque sostenuti investimenti, soprattutto per il recupero del patrimonio edilizio, in particolare in termini di efficientamento energetico o nell'ambito della riqualificazione urbana e dell'edilizia pubblica. Tuttavia, tale ambito risultava residuale rispetto ai principali obiettivi di questi strumenti.

Nel periodo 2021-2027, invece, anche a seguito del piano per la casa lanciato dall'Unione europea, è emersa la necessità di dare maggiore evidenza alle tematiche dell'housing e di concentrare su di esse una quota più significativa delle risorse della coesione.

Per questi motivi, già nella fase di definizione degli Accordi per la coesione, che costituiscono il nuovo strumento di programmazione del Fondo sviluppo e coesione, ossia il pilastro nazionale della politica di coesione, sono stati individuati interventi di recupero o di costruzione di nuovo patrimonio edilizio destinato alle fasce deboli.

Si fa riferimento, in particolare, al recupero delle case popolari, sia in termini di riqualificazione sia di efficientamento energetico, nonché alla costruzione di nuovi edifici, soprattutto con riferimento all'housing universitario, che nel frattempo è diventato un'altra priorità nazionale.

Negli Accordi per la coesione delle 21 Regioni e Province autonome sono stati finanziati interventi per circa 650 milioni di euro. Tali risorse riguardano sia il recupero sia la costruzione di nuovi alloggi. Più precisamente, circa 470 milioni sono destinati all'housing propriamente detto, mentre circa 178 milioni sono destinati all'housing universitario.

11. Nuova programmazione UE 2028-2034

Il budget europeo 2028-2034, nella sua fase di prima proposta iniziale formalizzata a luglio del 2025, non prevede fondi specifici né rubriche dedicate all'housing sociale in modo esplicito. L'attenzione principale del bilancio proposto dalla Commissione von der Leyen è centrata piuttosto negli ambiti della competitività, sicurezza, sovranità energetica e nuove priorità strategiche, con una riorganizzazione generale dei fondi e l'introduzione di piani nazionali e regionali più agili.

Per sapere se e in che misura l'housing sociale sarà sostenuto, occorrerà



attendere il completamento del processo negoziale tra il Consiglio e il Parlamento Europeo, che definirà la distribuzione finale dei fondi.

La nuova programmazione europea per il periodo post-2027 (nota come “Quadro Finanziario Pluriennale” QFP 2028-2034) introduce priorità per la coesione sociale e l’edilizia abitativa accessibile, inclusi interventi sul *social housing*.

Come già richiamato, il piano chiave è l’*European Affordable Housing Plan*, presentato dalla Commissione UE nel dicembre 2025, che punta ad affrontare la crisi abitativa stimando la necessità di oltre 2 milioni di nuove unità all’anno⁽¹⁶⁾.

Per il nuovo QFP la Commissione propone un bilancio da circa 1.816 miliardi di euro (1,15% del RNL UE), con negoziati da concludere entro il 2027 per l’entrata in vigore nel 2028. Tra le priorità sono incluse la transizione verde, digitale e la coesione territoriale, con sette nuovi programmi settoriali per competitività e resilienza. Per l’housing, si prevede l’uso di fondi di Coesione, InvestEU e Piani di Partenariato nazionali/regionali per promuovere alloggi sociali.

Nel QFP 2021-2027, i fondi erano frammentati in 52 programmi e 7 rubriche principali, con FSE+ dedicato a occupazione, inclusione e housing sociale (circa 95 miliardi euro totali). Il QFP 2028-2034 riduce drasticamente a 16 programmi e 4 pilastri compatti, integrando risorse in un “contenitore” flessibile gestito via Piani nazionali/regionali simili al PNRR, con soglia minima del 14% per spesa sociale (inclusi housing).

Il periodo 2021-2027 aveva dotazioni più rigide e compartimentate, con fondi di Coesione (ERDF, FSE+) per ristrutturazioni e rigenerazione urbana ma senza piano housing dedicato.

16 <https://www.secondowelfare.it/governi-locali/housing/european-affordable-housing-plan-un-primo-passo-ue-per-il-diritto-alla-casa/>

Come detto, il 2028-2034 propone circa 1.800 miliardi euro totali (incremento netto), con enfasi su *affordable housing* tramite InvestEU potenziato (10 miliardi extra fino al 2027), BEI e riprogrammazione Coesione. Inoltre vi è una attenzione che si realizza con l'inclusione dell'*housing* al 40% negli interventi sociali del nuovo FSE.

Costi dei materiali, tassi di interesse, vincoli normativi legati al cambiamento climatico e burocrazia, rallentano la realizzazione delle costruzioni. I provider sociali chiedono all'UE finanziamenti stabili, regole fiscali flessibili e riconoscimento strategico. L'*housing* sociale resta essenziale per coesione e competitività, con UE che ha acquisito un ruolo chiave tramite lo stanziamento di fondi e l'impianto di meccanismi di governance maggiormente performanti⁽¹⁷⁾.

È infatti evidente come le istituzioni europee, inclusi Parlamento e Comitato delle Regioni, abbiano messo l'*housing* sociale e gli alloggi a prezzi accessibili al centro delle loro agende politiche e che il concetto di "abitare sostenibile" si è ampliato per includere non solo le case, ma anche le comunità, i servizi e le comunità energetiche, con un focus su studenti, persone con disabilità e comunità di anziani (il cd "*silver housing*").

Oggi il futuro dell'*housing* sociale in Europa sembra basarsi su un'azione politica coordinata che coinvolge finanziamenti UE, valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato, e attenzione crescente verso sostenibilità ed inclusione di diversi contesti e realtà anagrafiche, come giovani e anziani.

17 <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/UNECE-Guidelines-on-Social-Housing.pdf>

Allegati



Allegato 1.

Fondo Housing Coesione

Proposta di Strumento Finanziario nazionale per l'housing sociale cofinanziato con risorse della politica di coesione europea⁽¹⁸⁾.

Nel quadro delle nuove opportunità aperte dalla revisione intermedia della politica di coesione e dal crescente rilievo attribuito al tema dell'housing nelle politiche europee, il Fondo Housing Coesione, è pensato come strumento finanziario nazionale per canalizzare risorse della politica di coesione europea verso interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Con l'approvazione del DECRETO-LEGGE 7 maggio 2026, n. 66 Disposizioni urgenti per il Piano Casa - che all'Art. 7 prevede l'istituzione dello strumento finanziario «Fondo housing coesione» - è stata disposta la possibilità che le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possano contribuire a tale strumento, utilizzando risorse della politica di coesione europea del 2021-2027 destinate alla realizzazione di interventi in materia di politiche abitative pubbliche e sociali anche in attuazione dell'intesa sancita in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome del 29 dicembre 2025.

A tal fine è stata predisposta e presentata - a cura del Ministero per il Sud, in collaborazione con INVIMIT SGR S.p.A.⁽¹⁹⁾ - una prima ipotesi di adesione allo Strumento Finanziario, da

18 Lo strumento descritto rappresenta, al momento della stesura del presente documento, una delle ipotesi allo studio finalizzate a massimizzare l'impatto delle risorse a disposizione sul totale degli investimenti mobilitabili per il piano housing. Nondimeno, tale ipotesi dovrà essere oggetto di discussioni e approfondimenti con i competenti uffici della Commissione Europea, che dovranno valutarne la coerenza con i regolamenti.

19 Nel settore immobiliare, una SGR (Società di Gestione del Risparmio) è un intermediario finanziario autorizzato e regolamentato che istituisce e gestisce fondi comuni di investimento immobiliare. Piuttosto che acquistare direttamente un immobile, gli investitori

condividere con la Commissione europea (che ne deve validare lo schema ai sensi dell'art. 59 (3) (c) (Attuazione degli Strumenti Finanziari) del Reg. 2021/1060, Regolamento Disposizioni Comuni dei Fondi di Coesione, CPR), nel quale conferire le risorse dei programmi nazionali e/o regionali della politica di coesione europea che hanno previsto al proprio interno una o più priorità in tema di housing, in aggiunta al concorso delle risorse nazionali (FSC - FdR).

Lo Strumento opererebbe come un Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR), gestito da INVIMIT SGR S.p.A. in qualità di beneficiario (ex art. 2 CPR). INVIMIT SGR S.p.A. (Investimenti Immobiliari Italiani), è una società di gestione del risparmio istituita ai sensi dell'art. 33 del D.L. 98/2011 e operativa dal 2013, a totale partecipazione pubblica, vigilata dal MEF e che ha il compito di valorizzare e gestire il patrimonio immobiliare pubblico, contribuendo alla riduzione del debito pubblico e allo sviluppo economico dei territori.

La proposta di strumento mira a creare un modello di intervento finanziario e operativo per la valorizzazione di immobili pubblici da destinare a edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale (ERS), mobilitando risorse pubbliche e private attraverso la gestione di un fondo immobiliare gestito da INVIMIT.

L'obiettivo è contribuire al rafforzamento dell'offerta abitativa a canone calmierato, rilanciando il patrimonio immobiliare pubblico in disuso, ampliando il parco abitativo ERP/ERS; nonché rafforzando la capacità di attivazione di capitali privati verso obiettivi di impatto sociale, in linea con le linee di intervento previste dai recenti regolamenti in tema di riesame intermedio della politica di coesione europea (Regolamento (UE) n. 1914/2025).

Lo strumento prevede la possibilità di finanziare investimenti in:

- realizzazione alloggi ERP ed ERS, ampliando l'offerta abitativa a canone sostenibile;
- rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato per finalità abitative e sociali, senza consumo di nuovo suolo;
- rigenerazione urbana, valorizzando immobili non produttivi o sottoutilizzati;
- attivazione di strumenti finanziari "territorializzati", dedicati a supporto dell'incremento

acquistano "quote" di un fondo. La SGR raccoglie questi capitali e li utilizza per comprare, valorizzare, mettere a reddito o vendere patrimoni immobiliari, distribuendo poi i rendimenti a chi ha investito.

Le attività principali della SGR si concentrano su tre fronti:

- *Istituzione e raccolta: crea il fondo immobiliare, ne definisce il regolamento e raccoglie il capitale dagli investitori.*
- *Asset Management: prende le decisioni di investimento: sceglie quali immobili acquistare, approva i piani di riqualificazione, ecc.*
- *Controllo e compliance: Amministra la liquidità del fondo e si assicura che ogni operazione rispetti le normative finanziarie e fiscali.*



della disponibilità di abitazioni “a prezzi abbordabili”, nel quadro della normativa europea dei fondi strutturali;

- ampliamento della collaborazione tra amministrazioni pubbliche, investitori istituzionali e operatori del settore per incrementare l’offerta abitativa sostenibile;
- promozione di un circolo virtuoso di reinvestimento, con utilizzo degli utili per nuove operazioni immobiliari.

Struttura del Fondo

FASE 1 - Struttura Centralizzata

La proposta prevede l’istituzione del **Fondo Housing Coesione**, che può beneficiare dell’apporto finanziario ad opera di:

- (i) **Soggetti istituzionali individuati dalla legge** (Dipartimento per la Coesione). *Al fine di accelerare l’operatività del Fondo, il primo investimento sarà effettuato proprio dal Dipartimento per la Coesione, in maniera da agevolare e accelerare il processo di sollecitazione del mercato.*
- (ii) **Enti Territoriali** (Regioni, province, Comuni), che potranno conferire risorse a loro disposizione (tra cui le risorse dei Fondi Strutturali Europei) per attivare lo strumento “case a prezzi abbordabili” sul proprio territorio; a questo *fine viene assicurata la “segregazione contabile” delle disponibilità tra i vari Enti territoriali, con vincolo di destinazione d’uso.*

FASE 2 - Territorializzazione - Il ruolo degli Enti Territoriali

Gli Enti Territoriali - tra cui le Regioni - sono invitati dalla norma a valutare l’investimento nel **Fondo Housing Coesione** al fine di poter realizzare i progetti nel territorio di rispettiva competenza⁽²⁰⁾.

Gli Enti potranno, a questo fine e se del caso, caricare nell’apposito portale predisposto da Invimit SGR tutta la documentazione del portafoglio immobiliare che intendono valorizzare tramite il trasferimento ai Fondi Territoriali gestiti da SGR terze.

Le SGR terze - costituite ad hoc in ciascuno dei territori interessati - analizzata la documentazione e il portafoglio immobiliare condivisi, predisporranno i relativi progetti di valorizzazione, per il tramite di un Fondo Immobiliare Territoriale.

20 Il conferimento delle risorse da parte di Enti territoriali e Regioni dovrebbe avvenire sotto forma di strumento finanziario “equity”, consentendo il finanziamento del capitale delle SGR, mediante acquisizione di quote delle stesse.

Il Fondo Housing Coesione, gestito da Invimit SGR, investirà nei Fondi Territoriali le risorse immesse dagli enti territoriali di riferimento.

Gli Enti Territoriali potranno trasferire gli immobili nell'ambito dei Fondi Territoriali che saranno in gestione ad SGR Terze (Fondo Partecipato), nonché promuovere interventi di natura privata attraverso un apposito atto amministrativo (Fondo Promosso).

Come verranno selezionati i progetti?

Una volta che gli Enti Territoriali avranno caricato sulla apposita piattaforma tutta la documentazione relativa agli immobili e alle iniziative candidate, le SGR terze procederanno all'analisi della documentazione ricevuta, effettuando le valutazioni tecnico-economiche sugli immobili e predisponendo le proposte progettuali da sottoporre a Invimit SGR.

Parallelamente, Invimit SGR avvia la "sollecitazione al mercato" (ad esempio mediante procedura di evidenza pubblica finalizzata alla ricerca e alla selezione di operazioni immobiliari da acquisire, valorizzare o finanziare e/o mediante Avviso per manifestazione di interesse) per raccogliere i progetti coerenti con il regolamento del Fondo Housing Coesione e con gli indirizzi della Commissione Europea.

Invimit SGR, quindi, procede alla selezione dei progetti sulla base di valutazioni che tengano conto di:

- rendimento atteso;
- conformità alle procedure previste;
- sostenibilità e tempistiche di realizzazione.

A valle della selezione, Invimit procede al finanziamento dei Fondi immobiliari territoriali gestiti da SGR terze, assicurando la segregazione contabile delle risorse e garantendo l'allocazione dei finanziamenti sui territori di riferimento.

Cosa accade agli immobili trasferiti?

Gli immobili individuati dagli Enti Territoriali vengono trasferiti ai Fondi immobiliari territoriali gestiti da SGR terze, con il passaggio della proprietà dall'Ente al Fondo. Le risorse del Fondo Housing Coesione vengono utilizzate per finanziare gli interventi di riqualificazione, recupero e ristrutturazione degli immobili. Gli immobili riqualificati vengono destinati alla locazione a canoni calmierati, in coerenza con le linee guida del Piano Casa e con gli indirizzi definiti dalla Commissione Europea.

Tali immobili restano nella disponibilità del Fondo per tutta la durata dell'investimento, indicativamente pari a 25-30 anni. Al termine della vita del Fondo è prevista la possibilità di retrocessione degli immobili, con il ritorno della proprietà e della disponibilità agli Enti Territoriali.



Allegato 2.

Posizione Comitato delle Regioni

“alloggi accessibili”

Parere del Comitato europeo delle regioni

Il ruolo delle città e delle regioni nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili

Documento COTER-VIII/003 - 166a sessione plenaria del 14-15 maggio 2025. Relatore: Jaume Collboni Cuadrado, sindaco di Barcellona.

Quadro generale e messaggio politico

Il Parere del Comitato europeo delle Regioni affronta la crisi abitativa come un'emergenza sociale europea. Il documento parte da un dato politico centrale: l'accesso a un alloggio dignitoso, sicuro e sostenibile non può essere trattato solo come una questione di mercato, ma deve essere ricondotto al diritto a un alloggio adeguato, in linea con il pilastro europeo dei diritti sociali e con la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Il CdR chiede quindi che il futuro piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili sostenga gli Stati membri, senza sostituirsi alle loro competenze, nel garantire soluzioni abitative realmente accessibili e stabili.

La gravità della situazione viene descritta attraverso indicatori che mostrano l'ampiezza del problema: nelle città europee oltre il 10% delle persone sostiene costi abitativi eccessivi, nelle zone rurali il fenomeno riguarda comunque una quota significativa della popolazione, mentre più di 1,2 milioni di persone nell'UE risultano senza fissa dimora o costrette a ricorrere a sistemazioni di emergenza. A questo si aggiunge un divario di investimenti stimato in circa 270 miliardi di euro l'anno. La crisi non è quindi solo urbana: colpisce metropoli, città medie e piccole, aree rurali, isole, montagne e regioni ultraperiferiche, sebbene con cause e intensità diverse.

Il primo asse del parere è il rispetto della sussidiarietà. La politica abitativa resta competenza principalmente nazionale, regionale e locale; tuttavia, molte leve decisive dipendono anche da norme, fondi e priorità europee. Per questo il CdR non propone una soluzione uniforme valida per tutta l'UE, ma un quadro europeo capace di rafforzare il coordinamento, rimuovere ostacoli normativi, mobilitare investimenti e sostenere gli enti territoriali nell'adattare le misure ai propri mercati abitativi.

Il documento insiste inoltre sulla necessità di superare una visione troppo ristretta dell'edilizia sociale. L'accessibilità economica va letta lungo l'intero continuum degli alloggi: alloggi sociali e pubblici, cooperative, modelli senza scopo di lucro o a lucro limitato, locazioni accessibili, cohousing, interventi di ristrutturazione e nuove costruzioni. L'obiettivo è aumentare l'offerta di abitazioni di qualità, proteggendo al tempo stesso i residenti da speculazione, precarietà abitativa e rincari successivi agli interventi di riqualificazione.

In sintesi, il messaggio politico del parere è che l'UE deve riconoscere la casa come infrastruttura sociale essenziale. Il piano europeo annunciato per il 2026 dovrebbe affiancare gli strumenti nazionali e locali, ma servono anche misure immediate: riforma degli aiuti di Stato, migliore regolazione degli affitti brevi, uso dei fondi non spesi del dispositivo per la ripresa e la resilienza, sostegno tecnico e finanziario mirato agli enti locali e regionali.

Ruolo di città e regioni e condizionalità degli interventi

Il parere attribuisce agli enti locali e regionali un ruolo essenziale perché sono il livello di governo più vicino ai bisogni abitativi concreti. Comuni e regioni intervengono su pianificazione urbana, destinazione dei suoli, autorizzazioni edilizie, mobilità, infrastrutture, servizi pubblici, politiche sociali e strumenti di inclusione. Secondo il CdR, un piano europeo efficace non può essere progettato solo a Bruxelles o nelle capitali nazionali: deve coinvolgere sistematicamente le amministrazioni territoriali sia nella fase di elaborazione sia nella fase di attuazione.

Una raccomandazione chiave riguarda le condizionalità per l'uso di fondi e prestiti europei. Il Comitato chiede che ogni investimento UE in alloggi a prezzi accessibili garantisca accessibilità economica di lungo periodo, sicurezza abitativa per gli inquilini e protezione contro la vendita rapida delle unità sul mercato privato. In questa logica, il mantenimento della proprietà pubblica del suolo da parte degli enti locali viene indicato come una garanzia strategica: se il terreno resta pubblico, l'amministrazione conserva maggiore controllo sulla destinazione sociale delle abitazioni e riduce il rischio di speculazione futura.

Il CdR propone anche una condizionalità urbanistica: prima di ricevere fondi o prestiti dell'UE, gli interventi dovrebbero essere inseriti almeno in un piano di sviluppo urbano sostenibile che includa alloggi e mobilità. La casa non viene quindi considerata come un edificio isolato, ma come parte di quartieri vivibili, accessibili e connessi ai servizi. Questa



impostazione è importante per evitare progetti abitativi separati dalle infrastrutture pubbliche, dai trasporti, dalla scuola, dalla sanità e dagli spazi di comunità.

Il documento sottolinea poi l'importanza di una prospettiva sociale ampia. Le politiche abitative devono tenere conto di donne, giovani, persone anziane, persone con disabilità, famiglie vulnerabili, persone senza dimora e gruppi a basso reddito. Il principio non è soltanto costruire più alloggi, ma costruire alloggi accessibili, sicuri, adeguati e inclusivi. Il parere sostiene in particolare l'approccio Housing First, che combina l'accesso immediato a una abitazione stabile con servizi sociali di qualità, come strumento per affrontare in modo sistemico la deprivazione abitativa.

Accanto alla protezione dei soggetti vulnerabili, il parere segnala anche due problemi da bilanciare con attenzione: l'occupazione illegale di immobili, che richiede strumenti giuridici rapidi per ripristinare il possesso legittimo, e l'elevato numero di abitazioni vacanti, stimato in decine di milioni di unità. Per queste ultime il CdR propone incentivi e strumenti fiscali, come tasse sugli alloggi sfitti, per favorire il ritorno degli immobili sul mercato abitativo.

Nel complesso, la parte sulle condizionalità mira a evitare che il denaro pubblico produca benefici temporanei o alimenti rendite private. I fondi europei dovrebbero generare patrimonio abitativo durevole, quartieri equilibrati e coesione sociale. Per questo il coinvolgimento degli enti locali e regionali non è presentato come un dettaglio amministrativo, ma come una condizione di efficacia, legittimità e controllo democratico degli interventi.

Finanziamenti, regolazione dei mercati e settore delle costruzioni

Il parere dedica ampio spazio al nodo finanziario. Il CdR chiede che gli alloggi di qualità a prezzi accessibili diventino un obiettivo esplicito del prossimo quadro finanziario pluriennale dell'UE. Accoglie con favore l'idea di raddoppiare gli investimenti della politica di coesione destinati all'edilizia abitativa, ma avverte che un semplice spostamento di risorse all'interno della coesione non basterà a risolvere la crisi. Servono risorse aggiuntive, strumenti finanziari misti, fondi di rotazione, collaborazione con la BEI, banche nazionali e regionali di promozione e un uso mirato di InvestEU e dei fondi residui dei piani nazionali di ripresa e resilienza.

Una proposta politicamente rilevante è considerare fuori bilancio gli investimenti pubblici in alloggi a prezzi accessibili, inclusi quelli sociali, perché generano benefici strutturali di lungo periodo. Il CdR collega questa richiesta alla revisione della governance economica europea e alla necessità di non comprimere gli investimenti sociali con vincoli di bilancio eccessivamente rigidi. Il documento riconosce però che sussidi e sovvenzioni pubbliche sono risorse limitate: dovrebbero quindi essere concentrate prioritariamente sulle persone più vulnerabili, mentre altri segmenti possono essere sostenuti con prestiti, garanzie, strumenti di blending e partenariati.

Sul piano normativo, il Comitato chiede una riforma degli aiuti di Stato e dei servizi di interesse economico generale. L'attuale perimetro, centrato soprattutto sugli alloggi sociali, viene giudicato troppo stretto rispetto alla varietà dei modelli abitativi necessari. Il CdR propone di ampliare la possibilità di sostegno pubblico a tutti i modelli che migliorano l'accessibilità economica degli alloggi, compresi progetti di ristrutturazione, cooperative, soggetti senza scopo di lucro e offerte a prezzi inferiori a quelli di mercato. L'obiettivo è semplificare, rendere più flessibile e autorizzare più rapidamente gli interventi.

Il parere affronta anche la regolazione dei mercati immobiliari. Vengono indicati come fattori critici la finanziarizzazione del settore, il peso crescente degli investitori istituzionali, la trasformazione di case in locazioni turistiche o a breve termine, i visti d'oro, la scarsa trasparenza delle proprietà e la proliferazione di edifici vacanti o sottoutilizzati. Tra le proposte più nette vi è la creazione di un registro europeo delle transazioni immobiliari con indicazione del titolare effettivo di ciascun bene, così da aumentare trasparenza e responsabilità e contrastare pratiche speculative.

Un altro capitolo riguarda il settore delle costruzioni e della riqualificazione. Il CdR sostiene tecniche sostenibili e basate sulla natura, il nuovo Bauhaus europeo, la costruzione industrializzata e modulare, l'efficienza energetica e la digitalizzazione. Tuttavia, avverte che le ristrutturazioni energetiche possono aumentare i costi abitativi se non sono accompagnate da misure di protezione per gli inquilini. Per questo chiede di affrontare i costi iniziali degli interventi, garantire l'accessibilità economica dopo la ristrutturazione e prevenire i cosiddetti "ristrusfratti", cioè gli sfratti indotti dai lavori di riqualificazione.

Infine, il parere collega la crisi abitativa alla carenza di manodopera e competenze nel settore edile. Propone programmi europei di formazione professionale per tecnici e operai specializzati, con attenzione a costruzione modulare, efficienza energetica, circolarità, digitalizzazione e sostenibilità. Senza una capacità produttiva adeguata, le risorse finanziarie rischiano infatti di non tradursi rapidamente in nuove abitazioni o in ristrutturazioni efficaci.

Governance europea, territori fragili e conclusione operativa

La parte finale del parere riguarda la governance. Il CdR chiede che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili sia elaborato attraverso una consultazione significativa e sistematica degli enti locali e regionali, del Comitato stesso, delle associazioni europee dei comuni e delle regioni, dei fornitori di alloggi e delle organizzazioni degli inquilini. Propone inoltre un gruppo di esperti tecnici e un gruppo politico di rappresentanti territoriali da coinvolgere prima della pubblicazione della proposta della Commissione. L'idea di fondo è che la politica abitativa richiede governance multilivello, non solo coordinamento amministrativo. Il documento valorizza anche il ruolo della nuova commissione speciale del Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi e accoglie positivamente l'intenzione della Commissione



di organizzare consultazioni ampie e un vertice annuale dell'UE sulla casa. Chiede inoltre una relazione annuale sullo stato dell'edilizia abitativa nell'UE, con dati dettagliati a livello NUTS 3. Il fabbisogno informativo è un punto ricorrente: senza dati territoriali su costi, sovraffollamento, sfratti, persone senza dimora, immobili vacanti, isolamento degli edifici e disuguaglianze di accesso, le politiche rischiano di essere generiche o mal calibrate. Il parere dedica attenzione specifica ai territori più fragili o sottoposti a pressioni particolari. Le città metropolitane devono fronteggiare pressione fondiaria, speculazione e crescita demografica. Le città piccole e medie spesso hanno minori risorse tecniche e amministrative. Le aree rurali possono combinare declino demografico, abitazioni non adeguate e difficoltà di accesso ai servizi. Isole, zone montane e regioni ultraperiferiche soffrono vincoli di suolo, costi di costruzione elevati, frammentazione territoriale, pressione turistica e acquisti da parte di non residenti. Per il CdR, il piano europeo deve quindi prevedere strumenti differenziati e non limitarsi alle grandi aree urbane. Un altro elemento trasversale è il rapporto tra abitazione, transizione verde e giustizia sociale. Il Fondo sociale per il clima, la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia e le politiche di efficienza energetica possono contribuire a ridurre povertà energetica ed emissioni, ma solo se gli enti locali e regionali sono coinvolti nella definizione dei piani e se le misure proteggono famiglie vulnerabili e inquilini. La decarbonizzazione del patrimonio edilizio deve essere compatibile con l'accessibilità economica, altrimenti rischia di trasferire i costi sui residenti. La conclusione operativa del documento è chiara: il futuro piano europeo deve agire contemporaneamente su offerta, accessibilità economica, regolazione, investimenti e governance. Non basta costruire di più; bisogna assicurare che gli alloggi restino accessibili nel lungo periodo, che siano integrati in quartieri serviti, che le ristrutturazioni non provochino espulsione degli inquilini, che il mercato immobiliare sia più trasparente e che gli enti territoriali dispongano di competenze, risorse e strumenti giuridici adeguati. In definitiva, il parere trasforma la crisi della casa in una questione di coesione europea. L'abitazione è presentata come condizione per inclusione sociale, fiducia democratica, sostenibilità ambientale e sviluppo territoriale equilibrato. Il valore aggiunto dell'UE non sta nel centralizzare la politica abitativa, ma nel rendere possibili interventi locali e regionali più forti, stabili e coordinati, evitando che i finanziamenti pubblici finiscano per alimentare speculazione o benefici di breve durata. La plenaria del Comitato delle Regioni dell'1 e 2 luglio affronterà ancora una volta il tema con una discussione specifica che darà luogo ad ulteriori passaggi e ad ulteriori atti.



Allegato 3.

Risoluzione Parlamento UE “crisi alloggi”

Risoluzione del Parlamento europeo del 10 marzo 2026 sulla crisi degli alloggi nell’Unione europea, con l’obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili

Il Parlamento europeo ha preso posizione sulla crisi degli alloggi nell’UE con un Rapporto di Iniziativa (INI) presentato dalla Commissione speciale HOUS e approvato in plenaria il 10 marzo 2026.

L’analisi muove dalla preoccupazione per l’aggravarsi della crisi abitativa, che minaccia la dignità umana, l’uguaglianza e la coesione sociale stessa, considerato che l’accessibilità economica all’abitazione persiste quale fulcro del problema che, per questo, finisce col colpire anzitutto le fasce più deboli: giovani, famiglie a reddito basso e medio, anziani e senzatetto.

La crisi abitativa presenta, quindi, pesanti ripercussioni socioeconomiche, anche indirette:

- **Mobilità e occupazione:** ostacola la mobilità dei lavoratori verso le aree metropolitane, generando gravi carenze di manodopera per le imprese.
- **Competitività ed economia:** deprime la produttività globale dell’Europa, riduce il potere d’acquisto dei cittadini e rende le regioni meno attrattive per gli investimenti.

Per questo la richiesta è di una maggiore determinazione da parte degli Stati membri e degli enti locali per integrare il tema dell’edilizia a prezzi sostenibili nelle più ampie strategie di sviluppo sociali ed economiche. Il Parlamento, pertanto, accoglie con favore il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili annunciato dalla Commissione, chiedendo che sia gestito come un’emergenza sociale, dando cioè priorità ad azioni volte ad aumentare la reale accessibilità economica e a fornire sostegno agli Stati membri.

Il livello istituzionale: UE, autorità nazionali e locali

Analogamente il Piano deve essere costruito nel rispetto del principio di sussidiarietà, tenendo cioè conto dei concreti fabbisogni e delle esigenze peculiari dei territori. Risulta essenziale esaltare il ruolo dei diversi livelli della governance, a cominciare dagli **Enti locali e regionali**. Questi sono partner fondamentali per mappare le reali esigenze del territorio e devono poter contribuire alle strategie nazionali con misure specifiche a seconda delle peculiari caratteristiche e bisogni dei territori e della popolazione locale. La crisi, infatti, non tocca solo le città e le aree industriali, ma investe aree rurali, isole e zone remote a rischio di declino demografico. Il Piano va integrato con le strategie urbane - evitando che i progetti costringano all'allontanamento i residenti storici - e ricomprendendo obiettivi quali istruzione, assistenza sanitaria, infrastrutture, trasporto pubblico e tempo libero, e garantendo che le sfide demografiche siano efficacemente integrate nell'elaborazione delle politiche a tutti i livelli. Nondimeno, gli enti locali e regionali devono poter avere accesso diretto e mirato ai fondi dell'UE, data la loro vicinanza alle realtà delle esigenze locali, il che permette loro di agire rapidamente per affrontare le sfide abitative. A questo fine è essenziale investire in capacità amministrativa, per sopperire alla carenza di personale, che rallenta le autorizzazioni e indebolisce il controllo sulle pratiche illecite nel settore privato.

Incremento dell'offerta, riduzione della burocrazia e materie prime

Le cause della carenza di alloggi sono molteplici: scarsi investimenti pubblici, burocrazia complessa, costi elevati dei terreni e dei materiali, strozzature infrastrutturali, carenza di manodopera e fenomeni di finanziarizzazione speculativa.

Per sbloccare il mercato si propongono diverse misure:

- **Pacchetto di semplificazione e audit:** Il Parlamento esorta la Commissione a proporre un pacchetto normativo volto a dimezzare i tempi burocratici, armonizzando le regole sovrapposte.
- **Uso del suolo e aree dismesse:** È necessario mobilitare i terreni pubblici e rivedere i piani di zonizzazione. Si suggerisce di mappare le aree industriali dismesse inserendo un "passaporto delle aree dismesse" per la loro riconversione automatica in zone residenziali.
- **Termine di 60 giorni:** Si esortano gli Stati membri a introdurre iter d'approvazione accelerati e a fissare l'obiettivo di rilasciare i permessi di costruire entro 60 giorni per i progetti critici.
- **Ristrutturazioni e prestazioni energetiche:** non deve arrestarsi la strategia delle ristrutturazioni per combattere la povertà energetica, ma le normative (come la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia) non devono tradursi in costi insostenibili per inquilini e piccoli proprietari.
- **Riforme fiscali:** Si propone una riforma della direttiva IVA che permetta agli Stati mem-



bri di applicare un'aliquota super ridotta per la costruzione, ristrutturazione, demolizione e locazione di alloggi sociali o destinati a famiglie a medio-basso reddito. Vanno eliminate le elevate imposte di registro per chi acquista la prima casa.

- **Materie prime e innovazione:** Il Parlamento denuncia l'assenza di un mercato unico unificato per i materiali da costruzione e chiede un controllo sulla concorrenza per evitare speculazioni. Soluzioni come la prefabbricazione industriale o la costruzione offsite possono ridurre i tempi di cantiere del 20-50%.

Innovazione, produttività e tutela legale di proprietari e inquilini

I quadri regolamentari devono favorire la ricerca su nuovi materiali e tecnologie "smart home", standardizzando la modellizzazione delle informazioni di costruzione (BIM) e sostenendo le PMI con strumenti finanziari ad hoc. L'innovazione tecnologica deve però camminare di pari passo con la sicurezza stradale nei cantieri e il rispetto dei contratti di lavoro.

Sul piano legale, la risoluzione cerca un equilibrio simmetrico:

- **Contrasto allo "squatting":** Il Parlamento condanna fermamente l'occupazione illegale di proprietà sia private che pubbliche, in quanto violazione del diritto fondamentale di proprietà. Si invitano gli Stati membri a implementare meccanismi giudiziari rapidi di sfratto per tutelare i proprietari (specialmente i piccoli proprietari e i pensionati il cui sostentamento dipende dagli affitti) e a valutare il supporto di Europol in caso di infiltrazioni della criminalità organizzata.
- **Protezione degli inquilini:** Si promuovono contratti a lungo termine e si richiede trasparenza contro gli aumenti sproporzionati dei canoni, invitando le piattaforme online a esporre i prezzi medi delle locazioni nelle diverse zone.
- **Locazioni a breve termine (turismo):** pur riconoscendo il valore del turismo, il Parlamento chiede un giusto equilibrio per evitare che la proliferazione di appartamenti turistici sottragga case ai residenti storici e ai lavoratori essenziali, avallando la possibilità di introdurre sistemi di licenze proporzionati e la rimozione degli annunci illegali dalle piattaforme digitali.

Carenza di manodopera, competenze e mercati pubblici

Il settore dell'edilizia sconta una forte carenza di manodopera qualificata. Per invertire la rotta, la risoluzione punta sul miglioramento delle condizioni di lavoro (salari equi, contratti stabili e alti standard di salute e sicurezza).

La strategia formativa e gli appalti comprendono:

- **Istruzione e formazione professionale:** È necessario investire nell'apprendimento permanente e in apprendistati rapidi basati su una formazione duale, concentrandosi sulle competenze "green" (tecnologie a zero emissioni nette) e digitali.

- **Mobilità dei lavoratori:** Si richiede la revisione della direttiva sul riconoscimento delle qualifiche professionali per facilitare la mobilità transfrontaliera della manodopera nell'UE (e l'integrazione di lavoratori qualificati da paesi terzi), riducendo la burocrazia tramite il portale per la dichiarazione digitale unica per il distacco dei lavoratori.
- **Alloggi per i lavoratori stagionali:** I datori di lavoro che forniscono alloggio ai lavoratori migranti o stagionali devono garantire condizioni dignitose e non sovraffollate, sotto la vigilanza dell'Autorità europea del lavoro.
- **PMI e Appalti pubblici:** Le microimprese e i lavoratori autonomi vanno tutelati garantendo pagamenti tempestivi da parte della pubblica amministrazione. Si chiede alla Commissione di semplificare la legislazione sugli appalti pubblici, includendo criteri sociali e ambientali che precludano l'assegnazione dei fondi a imprese condannate per corruzione o violazione dei diritti umani, regolando rigorosamente la filiera dei subappalti.

Finanziamenti, investimenti e cooperazione pubblico-privata

Poiché il solo settore pubblico non dispone della liquidità sufficiente per ripianare la carenza di alloggi, diventa fondamentale attrarre capitali privati a lungo termine e responsabili, completando l'Unione dei risparmi e degli investimenti.

I canali di finanziamento strategici indicati sono:

- **Regolamentazione bancaria:** Si invita la Commissione ad agevolare l'accesso ai mutui per chi acquista la prima casa e a monitorare i rischi di contagio tra fondi immobiliari e banche, sfruttando la flessibilità dei requisiti patrimoniali (regolamento e direttiva CRR/CRD) per non penalizzare i prestiti allo sviluppo residenziale a basso rischio.
- **Fondi UE coordinati:** Gli investimenti per l'edilizia abitativa devono essere ottimizzati unificando le risorse attualmente disperse tra i vari fondi della politica di coesione (FESR, Fondo di coesione, Fondo per una transizione giusta), InvestEU e NextGenerationEU. Viene sollecitata una piattaforma digitale unica per dare ai comuni un accesso diretto ai fondi europei.
- **Il ruolo della BEI:** Il Parlamento sostiene il piano d'azione del Gruppo BEI per gli alloggi a prezzi accessibili e caldeggia la creazione di una piattaforma d'investimento paneuropea, in sinergia con le banche di promozione nazionali. Si accoglie con favore lo sportello unico di consulenza della BEI e il portale online "More homes. Better homes". Si valuta inoltre l'utilità di istituire un'apposita Agenzia europea per l'edilizia abitativa.

Supporto alla domanda e categorie con esigenze specifiche

La parte finale della risoluzione si concentra sulle tutele e i sostegni mirati per le categorie sociali più colpite dalla crisi:

- **I giovani e gli studenti:** Il Parlamento chiede una raccomandazione del Consiglio sulla crisi degli alloggi per i giovani. Si suggeriscono esenzioni fiscali sulle transazioni im-



mobiliari per i giovani acquirenti di prima casa, prestiti a tasso agevolato e modifiche urbanistiche per consentire la costruzione di case sui terreni di famiglia. Per gli studenti, si promuove un modello europeo di residenza studentesca e lo stanziamento di fondi UE per alloggi accessibili vicini alle università.

- **Infanzia e Garanzia europea:** Viene ribadita la richiesta di una dotazione di bilancio specifica e sostanziale, pari ad almeno 20 miliardi di euro, nel prossimo quadro finanziario pluriennale per la Garanzia europea per l'infanzia, affinché nessun minore cresca in condizioni di privazione abitativa o diventi un senzatetto.
- **Famiglie a reddito medio-basso e lavoratori essenziali:** Si sollecitano modelli di "alloggio di servizio" per i lavoratori chiave del settore pubblico (infermieri, insegnanti, forze dell'ordine, vigili del fuoco). Si chiede flessibilità sulle norme degli aiuti di Stato per i Servizi di interesse economico generale (SIEG) relativi all'edilizia sociale, vigilando però per evitare distorsioni della concorrenza.
- **Anziani e vittime di violenza:** L'Europa sta invecchiando e occorrono sostegni non burocratici per i proprietari anziani che non possono permettersi le ristrutturazioni energetiche. Vanno incentivate soluzioni co-abitative multigenerazionali. Per le vittime di violenza domestica, gli Stati devono garantire alloggi d'emergenza temporanei tramite procedure amministrative ultra-rapide.
- **Persone con disabilità:** Si evidenzia la drammatica carenza di alloggi privi di barriere architettoniche. Le nuove costruzioni devono includere quote adeguate di appartamenti accessibili, conformemente alla Convenzione ONU, garantendo al contempo i servizi di assistenza territoriali per consentire una vita indipendente.
- **Lotta alla mancanza di fissa dimora:** Definita come la forma più grave di povertà, richiede il potenziamento della Piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di fissa dimora e la diffusione di strategie efficaci basate sull'evidenza scientifica, come l'approccio "Prima la casa" (Housing First).

Raccolta, analisi e trasparenza dei dati

Il Parlamento sottolinea che ogni intervento sul mercato deve poggiare su dati affidabili. Si accoglie con favore il regolamento sulle statistiche europee sulla popolazione e sulle abitazioni, che potenzierà l'azione di Eurostat.

Vengono formulate richieste specifiche per monitorare l'evoluzione del mercato:

- Creazione di una piattaforma digitale UE per tracciare le case sfitte, la sottoccupazione immobiliare e il potenziale di conversione degli edifici.
- Pubblicazione di una relazione annuale sulla situazione degli alloggi in Europa che valuti i canoni, i prezzi e l'esclusione abitativa.
- Integrazione dei parametri sugli alloggi dignitosi all'interno del Semestre europeo e delle raccomandazioni specifiche per paese.

Appendici



Appendice 1. Altre iniziative UE

A seguire un sintetico richiamo delle principali iniziative (in ordine cronologico) adottate nel tempo dall'UE in materie connesse.

1. Direttiva 2010/31/UE sull'efficienza energetica degli edifici: stabilisce requisiti minimi di efficienza energetica per gli edifici nuovi ed esistenti, compresi gli alloggi accessibili.

Obiettivo: mira a migliorare la prestazione energetica degli edifici in tutta l'UE, tenendo conto delle diverse condizioni climatiche e locali.

Ambito di applicazione: si applica sia agli edifici nuovi che a quelli esistenti, includendo quindi anche gli alloggi accessibili.

Requisiti minimi: stabilisce i requisiti minimi di efficienza energetica per gli edifici, definendo i criteri che gli Stati membri devono rispettare.

Quadro comune: fornisce un quadro comune per il calcolo della prestazione energetica degli edifici, facilitando il confronto tra diversi paesi e promuovendo la trasparenza.

Riduzione delle emissioni: l'obiettivo è ridurre le emissioni di gas serra e il consumo energetico nel settore edilizio, contribuendo alla realizzazione della neutralità climatica entro il 2050.

Miglioramento della qualità dell'ambiente costruito: promuove la costruzione di edifici più efficienti dal punto di vista energetico, contribuendo anche a migliorare la qualità dell'ambiente costruito.

Alloggi accessibili: tiene conto anche della necessità di garantire l'accessibilità degli edifici, assicurando che le normative sull'efficienza energetica non compromettano l'accessibilità agli alloggi.

In sintesi, la Direttiva 2010/31/UE è uno strumento fondamentale per la transizione energetica nell'Unione Europea, con l'obiettivo di ridurre le emissioni e migliorare la prestazione energetica del settore edilizio, anche in relazione agli alloggi accessibili.

2. Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica: promuove l'efficienza energetica negli edifici e nelle abitazioni, compresi gli alloggi accessibili.

Obiettivi nazionali di efficienza energetica: gli Stati membri sono tenuti a fissare obiettivi nazionali di risparmio energetico, sia a livello di energia primaria che finale.

Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici: promuove la costruzione di edifici a basse emissioni e la ristrutturazione di edifici esistenti per migliorare la loro efficienza energetica, con particolare attenzione ai nuovi edifici che devono essere a zero emissioni entro il 2030.

Promozione dell'uso di fonti di energia rinnovabile: incoraggia l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, come l'energia solare, eolica e geotermica, per ridurre la dipendenza dai combustibili fossili.

Norme per i consumatori e l'etichettatura: introduce misure per informare i consumatori sui consumi energetici e per incoraggiare scelte più efficienti, ad esempio l'utilizzo di elettrodomestici a basso consumo.

Misure per la gestione dell'energia: promuove la gestione efficiente dell'energia nelle imprese e nei settori pubblici, ad esempio attraverso l'implementazione di sistemi di gestione dell'energia e la formazione di personale.

Efficienza Energetica negli Edifici e Abitazioni: la Direttiva 2012/27/UE ha un impatto significativo sull'efficienza energetica degli edifici, comprese le abitazioni e le strutture accessibili:

Nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere progettati e costruiti in modo da ridurre al minimo il consumo di energia, utilizzando materiali e tecnologie efficienti.

Edifici esistenti: la ristrutturazione di edifici esistenti deve prevedere miglioramenti dell'isolamento, la sostituzione di impianti obsoleti con tecnologie a basso consumo e l'integrazione di fonti di energia rinnovabile.

Alloggi accessibili: non specifica direttamente requisiti per gli alloggi accessibili, ma i principi generali di efficienza energetica si applicano anche a questi, garantendo un comfort energetico e un ambiente di vita sostenibile per tutti.



In sintesi: La Direttiva 2012/27/UE mira a migliorare la performance energetica degli edifici e a ridurre il consumo di energia, contribuendo alla realizzazione degli obiettivi ambientali dell'Unione Europea. È uno strumento fondamentale per promuovere l'efficienza energetica in tutta l'Unione Europea. Essa ha un impatto significativo sui settori dell'edilizia, delle abitazioni e delle strutture accessibili, contribuendo a ridurre il consumo di energia, migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e ridurre l'impatto ambientale.

3. Direttiva (UE) 2018/844 che modifica la direttiva 2010/31/UE sull'efficienza energetica degli edifici: promuove l'efficienza energetica degli edifici e la loro adattabilità ai cambiamenti climatici.

Obiettivi principali della Direttiva (UE) 2018/844

Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici: mira a stabilire i requisiti minimi e un quadro comune per il calcolo delle prestazioni energetiche, tenendo conto delle diverse condizioni climatiche e locali.

Favorire l'uso di energie rinnovabili: promuove l'uso di fonti di energia rinnovabile per ridurre la dipendenza dai combustibili fossili e le emissioni di gas serra.

Ridurre le emissioni di CO2: ha l'obiettivo di ridurre significativamente le emissioni di CO2 provenienti dagli edifici, contribuendo alla lotta contro i cambiamenti climatici.

Adattabilità ai cambiamenti climatici: promuove la costruzione di edifici resilienti ai cambiamenti climatici, ad esempio quelli con tetti verdi o sistemi di gestione di acque piovane.

Impatto sulla normativa nazionale:

Le direttive europee sono dirette agli Stati membri che devono recepirle nel proprio ordinamento. Ogni Stato membro deve quindi adottare le misure necessarie per attuare gli obiettivi della direttiva europea. Prevede misure obbligatorie per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, con obiettivi progressivi entro il 2030 e il 2033, favorendo l'uso di energie rinnovabili e riducendo le emissioni di CO2.

In sintesi: la Direttiva (UE) 2018/844 è un passo importante verso la creazione di un settore edilizio più efficiente, sostenibile e resiliente ai cambiamenti climatici. L'obiettivo è quello di ridurre le emissioni di CO2 e di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, contribuendo alla transizione verso un'Europa a basse emissioni.

4. Regolamento (UE) 2021/1119 che istituisce il programma “Fit for 55”: stabilisce obiettivi e misure per ridurre le emissioni di gas serra e promuovere la sostenibilità, compresi gli alloggi accessibili

Obiettivi principali del Regolamento (UE) 2021/1119 “Fit for 55”:

Riduzione delle emissioni di gas serra: ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990, con l’obiettivo di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

Transizione verso energie rinnovabili: promuove l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile, come l’energia solare, eolica e idroelettrica, per ridurre la dipendenza dai combustibili fossili.

Efficienza energetica: L’attenzione è focalizzata anche sull’aumento dell’efficienza energetica negli edifici, nei trasporti e nell’industria, per ridurre il consumo energetico. Sostenibilità ambientale: mira a promuovere la sostenibilità ambientale in tutti i settori, inclusi l’agricoltura, l’industria e i trasporti.

Inclusione sociale e accessibilità all’alloggio: mira a garantire l’accesso all’alloggio per tutti, promuovendo la costruzione di case sostenibili e accessibili, e sostenendo l’inclusione sociale.

Ricerca e sviluppo di tecnologie innovative: incoraggia la ricerca e lo sviluppo di tecnologie innovative per la sostenibilità, come le batterie a energia rinnovabile e la produzione di idrogeno verde.

Misure previste dal Regolamento (UE) 2021/1119 “Fit for 55”:

Riforma del Sistema di Commercio di Emissioni (ETS): Il sistema ETS, che permette alle imprese di scambiare quote di emissioni, è stato riformato per ridurre le emissioni di CO₂ nei settori dell’energia, dell’industria e dei trasporti.

Nuovi obiettivi nazionali di riduzione delle emissioni: Gli Stati membri sono tenuti a fissare obiettivi nazionali di riduzione delle emissioni, in base alle loro capacità e alle specifiche circostanze.

Nuove normative per l’industria: Le imprese sono chiamate a adottare misure per ridurre le emissioni di gas serra, migliorando i processi produttivi e adottando tecnologie più efficienti.

Incentivi per le energie rinnovabili: Vengono previsti incentivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, per favorire la transizione energetica.



Supporto finanziario ai progetti di sostenibilità: L'UE offre supporto finanziario ai progetti di sostenibilità, sia pubblici che privati, per promuovere l'innovazione e la diffusione di tecnologie sostenibili.

In sintesi: Il Regolamento "Fit for 55" ha implicazioni significative sull'accessibilità all'alloggio, in quanto promuove la costruzione di edifici sostenibili e accessibili, che possono contribuire a ridurre i costi energetici e a migliorare la qualità della vita per tutti e rappresenta un passo fondamentale per la transizione verso un'economia neutrale dal punto di vista climatico, che mira a raggiungere obiettivi ambiziosi di riduzione delle emissioni di gas serra, promuovendo la sostenibilità in tutti i settori e garantendo l'accesso all'alloggio per tutti. Questo pacchetto legislativo, che comprende un'ampia serie di regolamenti e direttive, mira a trasformare l'UE in un'economia neutrale dal punto di vista climatico entro il 2050, promuovendo una transizione verso fonti di energia rinnovabile e un'economia più sostenibile. La normativa si occupa anche di garantire l'accesso all'alloggio per tutti, promuovendo l'inclusione sociale e la lotta alla povertà, oltre a sostenere la ricerca e lo sviluppo di tecnologie innovative per la sostenibilità.

5. Strategia dell'UE per l'edilizia che promuove la sostenibilità, l'efficienza energetica e la qualità degli edifici, compresi gli alloggi (2024)

La strategia UE per l'edilizia, cardine del Green Deal europeo, punta alla neutralità climatica entro il 2050 attraverso la direttiva "Case green" (EPBD) che impone ristrutturazioni obbligatorie, riduzioni di emissioni e consumi energetici, promuovendo alloggi sostenibili, sani ed efficienti, con particolare attenzione alle famiglie vulnerabili e alla qualità abitativa⁽²¹⁾.

L'obiettivo è di rendere la maggior parte degli edifici a basse emissioni di gas serra entro il 2050, con obiettivi progressivi per il 2030 e il 2033.

Ristrutturazione degli edifici: promuove la ristrutturazione di edifici con le peggiori prestazioni, concentrandosi sul primo 15% di edifici con le performance peggiori.

Norme minime di prestazione energetica: introduce norme minime per la prestazione energetica, aumentando il tasso e la profondità delle ristrutturazioni.

Energia rinnovabile: promuove l'uso di energie rinnovabili negli edifici, sia per il riscaldamento, sia per la produzione di elettricità.

21 https://documenti.camera.it/leg19/dossier/testi/AT017.htm?_1694765841499#:~:text=del%20Governo%20italiano%7C-,Finalit%C3%A0/Motivazione,e%20la%20sostenibilit%C3%A0%20degli%20edifici



Eliminazione delle caldaie a combustibili fossili: entro il 2040 si prevede l'eliminazione graduale delle caldaie a combustibili fossili, incentivando l'uso di sistemi di riscaldamento alternativi.

Qualità degli edifici e sostenibilità

Green Deal europeo: la strategia è parte integrante del Green Deal europeo, che mira a rendere l'Europa climaticamente neutra entro il 2050⁽²²⁾.

Sostenibilità: l'obiettivo è garantire che gli edifici siano sostenibili in termini di consumo energetico, uso di materiali, gestione delle risorse e impatto ambientale.

Qualità dell'aria interna: si promuovono soluzioni che migliorano la qualità dell'aria interna e il benessere degli occupanti.

Inclusione: La strategia considera la necessità di rendere gli edifici accessibili a tutti, con particolare attenzione alle esigenze degli anziani e delle persone con disabilità.

Altri aspetti:

Finanziamento: si prevede il finanziamento di progetti di ristrutturazione e di costruzione di nuove infrastrutture sostenibili.

Trasformazione digitale: si utilizza la tecnologia per migliorare la gestione energetica degli edifici e la comunicazione con gli utenti.

Creazione di posti di lavoro: la transizione verso un'edilizia sostenibile creerà nuove opportunità di lavoro nel settore.

In sintesi: La strategia dell'UE mira a trasformare il settore edilizio in un settore a basse emissioni, sostenibile ed efficiente, promuovendo la ristrutturazione degli edifici, l'uso di energie rinnovabili e la creazione di edifici di alta qualità.

22 <https://www.consilium.europa.eu/it/policies/european-green-deal/>



6. Decisione 2025/2630 della Commissione UE (16 dicembre 2025) - aiuti di Stato

La Decisione 2025/2630 della Commissione UE (16 dicembre 2025) rivede l'articolo 106 TFUE, ampliando gli aiuti di Stato per social e affordable housing come servizi di interesse economico generale (SIEG), senza notifica preventiva. Gli alloggi devono rispettare standard minimi di qualità, accessibilità e ambiente, con durata minima di 20 anni come servizio pubblico. Questa misura risponde alla crisi abitativa, stimolando investimenti per famiglie medie e vulnerabili, integrata nel Piano Europeo per alloggi accessibili⁽²³⁾.

La revisione delle regole sugli aiuti di Stato permette supporto pubblico diretto senza notifica preventiva per social/affordable housing, esentando investimenti non speculativi dal Patto di Stabilità e Crescita⁽²⁴⁾.

7. COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL COMITATO DELLE REGIONI Un'agenda dell'UE per le città: promuovere la crescita e la prosperità (3 dicembre 2025)

“L'Agenda UE per le città” è la comunicazione della Commissione europea presentata il 3 dicembre 2025 (documento COM (2025) 739 final) intitolata “Un'agenda dell'UE per le città: promuovere la crescita e la prosperità”⁽²⁵⁾. In sintesi rappresenta una nuova cornice strategica per rafforzare il ruolo delle città nelle politiche europee e migliorare lo sviluppo urbano sostenibile⁽²⁶⁾.

L'agenda mira ad “empowerizzare” le città perché affrontino le sfide locali (casa, energia, inclusione, clima) contribuendo al raggiungimento degli obiettivi UE (transizione verde, digitalizzazione, coesione territoriale, Agenda 2030). Prevede un migliore coordinamento delle politiche urbane e uno sforzo per semplificare gli strumenti finanziari e normativi che le città utilizzano.

Dal punto di vista operativo la comunicazione identifica tre assi portanti:

- Più investimenti urbani, soprattutto tramite la politica di coesione e altri programmi UE;
- Più semplificazione e razionalizzazione degli strumenti e dei programmi che le città devono gestire;

23 <https://www.affarieuropei.gov.it/it/attivita/aiuti-di-stato/normativa-europea/social-and-affordable-housing/>

24 <https://www.housingeurope.eu/public-cooperative-and-social-housing-is-the-key-to-solving-europes-housing-crisis-our-meeting-with-eu-housing-commissioner-jorgensen/>

25 <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-16432-2025-INIT/it/pdf>

26 <https://asvis.it/rubrica-europa-e-agenda-2030/1339-24837/agenda-dellue-per-le-citta-guida-alla-crescita-e-alla-prosperita>



- Più dialogo strutturato tra Commissione, città e autorità locali/regioni, con confronti tecno-politici a cadenza annuale.

I contenuti di questa agenda si collegano a quadri già esistenti⁽²⁷⁾ ma la stessa ambisce a un salto di qualità nel coordinare tali iniziative, individuando sette ambiti di azione in cui l'azione urbana è considerata essenziale come priorità UE:

1. Transizione verde e clima (piani urbani, missioni Green Deal, adattamento);
2. Digitalizzazione e innovazione nelle città;
3. Economia e lavoro, inclusi temi di competitività e qualità del lavoro;
4. Inclusione sociale, lotta alla povertà urbana;
5. Sicurezza e resilienza alle crisi (energia, pandemie, emergenze);
6. Patrimonio culturale e "New European Bauhaus";
7. Coesione territoriale e sviluppo equilibrato tra città grandi, medie e piccole.

8. Utilizzo fondi InvestEU per social housing nel biennio 2026/2027

Per accedere ai fondi InvestEU dedicati al social housing nel biennio 2026-2027⁽²⁸⁾, gli operatori (promotori immobiliari, enti non profit, enti locali o fondi) devono passare attraverso intermediari finanziari accreditati, sfruttando la garanzia UE che mobilita investimenti privati. InvestEU, con circa 10 miliardi euro extra per housing accessibile, si integra con l'European Affordable Housing Plan e richiede progetti scalabili, sostenibili e con impatto sociale verificabile. Per tale percorso serve individuare partner nazionali, come Cassa Depositi e Prestiti (CDP) con il Fondo Nazionale dell'Abitare (FNA, 100 milioni garantiti al 50% da InvestEU), BEI o fondi SGR (es. CDP Real Asset). In Italia, fare riferimento al portale InvestEU (ec.europa.eu/investeuportal).

Tramite intermediari per equity, prestiti o garanzie, per accedere ai fondi InvestEU⁽²⁹⁾ dedicati al social housing nel biennio 2026-2027, i promotori di progetti (pubblici o privati) devono operare tramite intermediari finanziari autorizzati, sfruttando la garanzia UE che mobilita investimenti privati. InvestEU, con una dotazione di 10 miliardi euro extra per housing accessibile approvati nel Piano europeo, si concentra su edilizia sociale sostenibile, student housing e ristrutturazioni efficienti.

InvestEU eroga garanzie (fino 50%) su prestiti/equity, con piattaforma paneuropea attiva da gennaio 2026 per matching progetti-investitori. Sinergie con riprogrammazione FSE+/ERDF e Piani di Partenariato regionali per housing sociale.

²⁷ Tra le altre: *New Leipzig Charter; Territorial Agenda 2030; Urban Agenda for the EU*

²⁸ <https://fasi.eu/it/articoli/investimenti/27380-cdp-real-asset-fna-invest-eu.html>

²⁹ <https://ec.europa.eu/investeuportal/desktop/it/index.html>



Appendice 2.

Il Piano casa italiano (scheda di lettura)

Introduzione

Negli ultimi anni la questione abitativa è tornata ad assumere una posizione centrale nel dibattito sulle politiche pubbliche, sia a livello nazionale sia nell'ambito dell'Unione europea. L'aumento dei prezzi degli immobili e dei canoni di locazione, la progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni accessibili nelle aree urbane e metropolitane, le difficoltà incontrate da giovani, studenti universitari, lavoratori mobili e nuclei familiari a reddito medio nell'accesso al mercato dell'abitazione, unitamente alla presenza di un patrimonio pubblico spesso inutilizzato o non adeguatamente valorizzato, hanno riportato il tema dell'abitare tra le principali priorità delle politiche di coesione sociale e di sviluppo territoriale.

In tale contesto si colloca il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge di conversione approvata dal Parlamento, recante "Disposizioni urgenti per il Piano Casa". Il provvedimento si propone di affrontare il disagio abitativo attraverso una pluralità di strumenti che interessano l'edilizia residenziale pubblica, l'edilizia sociale e l'edilizia integrata, privilegiando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente rispetto alla realizzazione di nuove espansioni urbane.

L'impostazione del Piano Casa riflette una significativa evoluzione delle politiche pubbliche in materia di abitazione. Tradizionalmente l'intervento statale era stato prevalentemente orientato al finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica destinati alle fasce sociali più deboli oppure al sostegno della proprietà della casa attraverso incentivi fiscali e strumenti di agevolazione del credito. Il decreto del 2026 amplia sensibilmente tale prospettiva, riconoscendo che il disagio abitativo interessa ormai una platea molto più ampia rispetto ai tradizionali destinatari dell'edilizia popolare e richiede strumenti diversificati, capaci di intervenire contemporaneamente sulla disponibilità degli alloggi, sulla qualità urbana, sulla sostenibilità economica degli interventi e sulla capacità amministrativa delle istituzioni pubbliche.

Obiettivi del provvedimento

Le finalità del Piano sono esplicitate sin dall'articolo 1 del decreto, che individua un insieme di misure straordinarie finalizzate ad incrementare l'offerta di abitazioni a prezzi accessibili attraverso la realizzazione e la valorizzazione di immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia sociale e all'edilizia integrata. Gli interventi comprendono il recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato, la sostituzione edilizia, la manutenzione straordinaria degli alloggi esistenti, la rigenerazione urbana e il contrasto del degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale. L'obiettivo dichiarato consiste nell'aumentare in tempi rapidi l'offerta di abitazioni accessibili limitando, al contempo, il consumo di nuovo suolo e valorizzando il patrimonio pubblico già disponibile.

Il legislatore individua, inoltre, con maggiore precisione i destinatari prioritari degli interventi. Oltre alle categorie tradizionalmente interessate dalle politiche abitative pubbliche, il Piano prende espressamente in considerazione i giovani, gli studenti universitari, i lavoratori fuori sede, sia pubblici sia privati, le giovani coppie, i genitori separati e le persone anziane, prevedendo altresì il sostegno a nuove forme di abitazione collaborativa, quali il senior cohousing e il cohousing intergenerazionale. Durante l'esame parlamentare la platea dei beneficiari è stata ulteriormente precisata, includendo espressamente il personale scolastico, sanitario, delle Forze di polizia, del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e delle Forze armate, categorie che in numerosi contesti territoriali incontrano crescenti difficoltà nel reperimento di alloggi a costi sostenibili.

Sotto il profilo ordinamentale, il provvedimento si inserisce nel quadro costituzionale delineato dall'articolo 117 della Costituzione, che distribuisce le competenze tra Stato e Regioni in materia di edilizia residenziale pubblica. La disciplina vigente attribuisce infatti allo Stato la definizione degli indirizzi generali e degli strumenti finanziari di interesse nazionale, mentre alle Regioni competono la programmazione e la disciplina del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e ai Comuni spettano le principali funzioni amministrative concernenti l'assegnazione degli alloggi e l'attuazione degli interventi. Il Piano Casa non modifica tale riparto di competenze, ma introduce un sistema di coordinamento nazionale volto ad accelerare l'attuazione degli investimenti e ad assicurare maggiore uniformità nell'utilizzo delle risorse disponibili.

Il programma di recupero e manutenzione

Il fulcro operativo del provvedimento è rappresentato dal Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. L'iniziativa nasce dalla constatazione che una quota rilevante del patrimonio pubblico abitativo risulta inutilizzabile a causa delle condizioni manutentive degli immobili. Piuttosto che concentrare gli investimenti sulla realizzazione di nuovi edifici, il legislatore sceglie quindi di privilegiare il recupero degli alloggi esistenti, con l'obiettivo di ridurre rapidamente il numero delle abitazioni non assegnabili e di incrementare l'offerta disponibile per le famiglie.



Contestualmente il Programma promuove il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale, ampliando così l'offerta di alloggi destinati alla cosiddetta "fascia intermedia" del mercato abitativo, composta da nuclei che non possiedono i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ma che incontrano difficoltà nel sostenere i prezzi del mercato privato.

L'attuazione del Programma è affidata al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che può erogare contributi ai soggetti attuatori attraverso una convenzione con Invitalia, individuata quale soggetto gestore. La scelta di ricorrere ad una struttura già dotata di consolidate competenze nella gestione di programmi di investimento complessi mira ad assicurare una maggiore rapidità nell'attuazione degli interventi, anche mediante il ricorso ad avvisi pubblici e procedure standardizzate di selezione delle proposte progettuali. La convenzione disciplina le modalità di gestione delle risorse, i criteri di selezione degli interventi e le procedure di monitoraggio finanziario, prevedendo inoltre il possibile ricorso a forme di partenariato pubblico-privato coerenti con la disciplina del Codice dei contratti pubblici.

Le misure complementari

Accanto al Programma straordinario di recupero del patrimonio pubblico, il decreto introduce una serie di misure complementari volte ad affrontare specifiche manifestazioni del disagio abitativo. L'impostazione del legislatore è quella di affiancare agli interventi strutturali sul patrimonio immobiliare strumenti di sostegno rivolti a categorie di cittadini che, pur presentando esigenze differenti, condividono la difficoltà di accedere ad un'abitazione adeguata in condizioni economicamente sostenibili. In questa prospettiva il Piano Casa non si limita ad aumentare l'offerta di alloggi, ma interviene anche sul versante della domanda, rafforzando alcuni strumenti di garanzia e di sostegno già presenti nell'ordinamento.

Una prima misura riguarda il Fondo di garanzia per la prima casa. Nel corso dell'esame parlamentare è stato introdotto un nuovo articolo che amplia la tutela delle famiglie nelle quali siano presenti persone con disabilità grave, riconoscendo loro una posizione prioritaria nell'accesso alle prestazioni del Fondo. La disciplina stabilisce inoltre specifiche condizioni di garanzia pubblica sui finanziamenti destinati all'acquisto dell'abitazione principale, modulando la percentuale della garanzia anche in relazione alla situazione economica del nucleo familiare. L'intervento si inserisce nel più ampio orientamento volto a rafforzare la protezione delle persone maggiormente vulnerabili e ad agevolarne l'accesso alla proprietà dell'abitazione quando ricorrano adeguate condizioni reddituali.

Analoga finalità sociale caratterizza il rifinanziamento del fondo destinato al sostegno delle spese di locazione sostenute dagli studenti universitari fuori sede. L'incremento delle risorse destinate a tale misura riflette la crescente incidenza dei costi dell'abitazione nei principali poli universitari italiani e il progressivo riconoscimento dell'accesso alla casa quale fattore determinante per garantire l'effettivo esercizio del diritto allo studio. Pur trattandosi di un intervento circoscritto sotto il profilo finanziario, esso si inserisce coerentemente nella

strategia complessiva del Piano, che individua negli studenti una delle categorie maggiormente esposte alle tensioni del mercato immobiliare.

Di particolare interesse risulta anche la disciplina relativa al riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il decreto demanda ad un successivo decreto ministeriale, da adottare previa intesa in Conferenza Unificata, la definizione delle procedure mediante le quali Comuni, enti pubblici e aziende territoriali competenti possono procedere all'alienazione di parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

La normativa riconosce un diritto di opzione in favore degli assegnatari regolarmente adempienti nel pagamento del canone e privi di altre abitazioni di proprietà, introducendo un meccanismo che mira a favorire, in casi selezionati, il passaggio dalla locazione alla proprietà.

Contestualmente il legislatore stabilisce che i criteri di selezione degli immobili alienabili dovranno tenere conto del loro valore di mercato e che la destinazione dei proventi sarà disciplinata con successivi provvedimenti, nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica e delle regole europee sulla sostenibilità della spesa.

Un ulteriore pilastro del Piano è rappresentato dall'istituzione del cosiddetto Fondo Housing Coesione, disciplinato dall'articolo 7 del decreto. Lo strumento è finalizzato a favorire l'utilizzo coordinato delle risorse nazionali e dei fondi dell'Unione europea destinati alle politiche dell'abitare, attraverso una gestione finanziaria unitaria affidata alla società INVI-MIT SGR. La scelta del legislatore evidenzia la volontà di dotare le politiche abitative di un meccanismo stabile di investimento, capace di attrarre ulteriori capitali pubblici e privati e di sostenere operazioni di recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare con logiche proprie della finanza di sviluppo.

I programmi di edilizia integrata

Il decreto dedica inoltre ampio spazio ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata, che costituiscono uno degli elementi di maggiore innovazione dell'intero provvedimento. L'obiettivo perseguito consiste nel promuovere programmi complessi nei quali l'edilizia convenzionata e quella libera convivano all'interno di un'unica progettazione urbanistica, accompagnate dalla realizzazione di servizi, attrezzature collettive e funzioni di interesse generale. La logica non è più quella della semplice costruzione di alloggi, ma della formazione di quartieri caratterizzati da un equilibrato mix funzionale e sociale, nei quali la componente residenziale sia integrata con servizi pubblici, attività economiche di prossimità, spazi condivisi e dotazioni collettive.

Le modifiche introdotte nel corso dell'esame parlamentare rafforzano ulteriormente questa impostazione. Tra gli elementi qualificanti rientrano l'espresso riferimento agli spazi destinati al senior cohousing e al cohousing intergenerazionale, la previsione di servizi di pros-



simità e di spazi comuni funzionali alla coesione sociale, nonché la possibilità di destinare una quota delle superfici a coworking, commercio di vicinato, artigianato urbano, start-up e servizi di quartiere mediante convenzioni a canone calmierato. L'intervento evidenzia una concezione dell'abitare nella quale la qualità della vita urbana dipende non soltanto dalla disponibilità di un alloggio, ma anche dalla presenza di servizi e funzioni capaci di rafforzare le relazioni sociali e la vitalità economica dei quartieri.

Semplificazioni amministrative

Sotto il profilo urbanistico, il Piano Casa è accompagnato da un insieme di disposizioni di semplificazione amministrativa. Pur senza incidere sulle competenze costituzionalmente attribuite alle Regioni e agli enti locali, il decreto mira a ridurre la durata dei procedimenti autorizzativi e a favorire un più efficace coordinamento tra le amministrazioni coinvolte. La semplificazione riguarda sia gli aspetti urbanistici sia quelli edilizi e si accompagna all'introduzione di strumenti di coordinamento procedimentale destinati ad agevolare la tempestiva realizzazione degli interventi finanziati. Anche sotto questo profilo emerge una chiara continuità con le esperienze maturate nell'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, pur mantenendo il Piano Casa una propria autonomia normativa e organizzativa.

L'insieme delle disposizioni contenute nel decreto delinea pertanto una politica dell'abitare che supera la tradizionale distinzione tra edilizia residenziale pubblica ed edilizia sociale, proponendo un approccio integrato nel quale recupero del patrimonio esistente, rigenerazione urbana, sostenibilità economica, innovazione gestionale e inclusione sociale costituiscono componenti di una medesima strategia di intervento.

La centralità attribuita al riuso degli immobili pubblici, alla collaborazione tra amministrazioni e soggetti privati e all'integrazione tra risorse nazionali ed europee conferisce al Piano Casa una configurazione significativamente diversa rispetto ai precedenti programmi nazionali, orientandolo verso un modello di politica abitativa maggiormente coordinato con gli strumenti di sviluppo territoriale e con le più recenti iniziative promosse dall'Unione europea.

iFEL Fondazione ANCI

**Istituto per la Finanza
e l'Economia Locale**

Piazza San Lorenzo in Lucina 26
00186 Roma (RM)
Tel. 06.688161
e-mail: info@fondazioneifel.it
www.fondazioneifel.it



ISBN: 978-88-6650-067-4