

## **SCHEDE ALI**

# **CASA, LE PROPOSTE DELL'UE PER AFFRONTARE LA CRISI ABITATIVA**

**AFFORDABLE HOUSING ACT e RACCOMANDAZIONI della  
Commissione: più strumenti a città e territori per  
aumentare l'offerta di alloggi accessibili**

**La Commissione europea ha presentato il 9 settembre 2026 l'Affordable Housing Act e una Raccomandazione sull'accessibilità e l'offerta di abitazioni nelle aree sotto stress abitativo. Il nuovo quadro punta ad aumentare l'offerta, in particolare di edilizia sociale e a prezzi inferiori a quelli di mercato, accelerare costruzione e recupero degli edifici esistenti, mobilitare investimenti e fornire maggiore certezza giuridica alle autorità locali che intendano intervenire su affitti brevi, seconde case e immobili inutilizzati.**

# **UNA CRISI ABITATIVA CHE RIGUARDA ANCHE I REDDITI MEDI**

**La Commissione considera la difficoltà di accesso alla casa una questione ormai europea. Il problema interessa soprattutto le persone in condizioni di vulnerabilità, ma coinvolge sempre più anche le famiglie a reddito medio, i giovani, gli studenti e i lavoratori che non riescono a trovare un'abitazione accessibile nei luoghi in cui lavorano o studiano.**

**La crisi della casa viene quindi considerata non soltanto un problema sociale, ma anche un ostacolo alla mobilità del lavoro e dello studio, alle pari opportunità e alla competitività europea.**

# INDIVIDUARE LE AREE SOTTO STRESS ABITATIVO

**L’Affordable Housing Act introduce un quadro comune europeo per individuare le “aree sotto stress abitativo” nelle quali possono essere giustificate specifiche misure a tutela della disponibilità e dell’accessibilità degli alloggi.**

**La valutazione deve considerare il rapporto tra prezzi delle abitazioni e redditi e la sua evoluzione nel tempo, insieme alle dinamiche demografiche e all’andamento locale della domanda e dell’offerta.**

**L’analisi deve essere fondata su dati recenti, verificabili e territorialmente pertinenti e l’area interessata deve essere delimitata nel modo più preciso possibile.**

# PIANI DI ACCELERAZIONE ABITATIVA PER CITTÀ E TERRITORI

**Nelle aree sotto stress, la Commissione raccomanda alle autorità competenti di predisporre Housing Acceleration Plans – Piani di accelerazione abitativa, oppure di integrare queste misure negli strumenti di pianificazione esistenti.**

**I Piani devono partire dai fabbisogni locali e dalle differenze territoriali, con particolare attenzione all'edilizia sociale e accessibile e alle esigenze dei giovani, degli studenti e degli apprendisti.**

**La pianificazione può estendersi alle aree di pendolarismo e alle aree urbane funzionali, collegando le politiche abitative con trasporti sostenibili e accessibili, pianificazione urbana, servizi essenziali, turismo sostenibile, riqualificazione energetica, salute e resilienza climatica.**

# PIÙ EDILIZIA SOCIALE E ABITAZIONI A PREZZI ACCESSIBILI

**La Commissione raccomanda di aumentare la quota di abitazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato, comprendendo in questa categoria l'edilizia sociale e quella accessibile.**

**Le autorità locali possono fissare obiettivi quantitativi rispetto allo stock abitativo complessivo, in relazione ai fabbisogni individuati, favorendo il mix sociale e contrastando la segregazione territoriale.**

**Tra gli strumenti indicati figurano la destinazione di aree specifiche, l'inclusionary zoning e incentivi urbanistici, come maggiorazioni della capacità edificatoria, collegati alla realizzazione di abitazioni accessibili.**

# MANTENERE NEL TEMPO LA DESTINAZIONE SOCIALE DEGLI ALLOGGI

**Quando vengono impiegate risorse pubbliche, gli immobili devono conservare per un periodo sufficientemente lungo la loro destinazione all'edilizia sociale o accessibile.**

**Nel quadro previsto dalla Decisione (UE) 2025/2630, nei casi in cui essa si applica, la destinazione deve essere mantenuta per almeno 20 anni, con l'obiettivo di impedire fenomeni speculativi e preservare nel tempo lo stock di abitazioni a prezzi inferiori al mercato.**

# ACCELERARE PERMESSI E AUTORIZZAZIONI

**La Commissione raccomanda di dare priorità ai procedimenti riguardanti edilizia sociale e accessibile e agli interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico, ampliamento, adattamento, frazionamento e trasformazione di edifici esistenti in abitazioni.**

**Le amministrazioni sono invitate a definire tempi massimi per le decisioni, tenendo conto della complessità dei progetti e della capacità amministrativa locale. La Raccomandazione indica, ove pertinente, tempi di autorizzazione di 60 giorni e la possibilità di utilizzare il silenzio-assenso per determinate fasi dei procedimenti.**

# **DIGITALIZZARE LE PROCEDURE EDILIZIE**

**I sistemi di autorizzazione dovrebbero diventare progressivamente digitali e interoperabili.**

**La Commissione propone l'introduzione di procedure basate sul Building Information Modelling (BIM), il riconoscimento dell'openBIM come formato per la presentazione dei progetti e la progressiva trasformazione dei requisiti autorizzativi in dati strutturati, interoperabili e leggibili automaticamente.**

**L'obiettivo è ridurre tempi, incertezza e costi amministrativi.**

# **APPALTI PIÙ RAPIDI PER COSTRUIRE ABITAZIONI**

**Le amministrazioni aggiudicatrici e i soggetti che realizzano edilizia abitativa sono invitati a utilizzare pienamente le possibilità offerte dalla disciplina europea degli appalti per accelerare la realizzazione degli interventi.**

**Tra gli strumenti indicati figurano accordi quadro, appalti congiunti, procedure accelerate, concorsi di progettazione e consultazioni preliminari di mercato.**

**La Commissione incoraggia inoltre l'utilizzo di prodotti e tecniche innovative, compresa la prefabbricazione e la costruzione fuori sito.**

# **APPALTI PIÙ RAPIDI PER COSTRUIRE ABITAZIONI**

**Le amministrazioni aggiudicatrici e i soggetti che realizzano edilizia abitativa sono invitati a utilizzare pienamente le possibilità offerte dalla disciplina europea degli appalti per accelerare la realizzazione degli interventi.**

**Tra gli strumenti indicati figurano accordi quadro, appalti congiunti, procedure accelerate, concorsi di progettazione e consultazioni preliminari di mercato.**

**La Commissione incoraggia inoltre l'utilizzo di prodotti e tecniche innovative, compresa la prefabbricazione e la costruzione fuori sito.**

# **APPALTI PIÙ RAPIDI PER COSTRUIRE ABITAZIONI**

**Le amministrazioni aggiudicatrici e i soggetti che realizzano edilizia abitativa sono invitati a utilizzare pienamente le possibilità offerte dalla disciplina europea degli appalti per accelerare la realizzazione degli interventi.**

**Tra gli strumenti indicati figurano accordi quadro, appalti congiunti, procedure accelerate, concorsi di progettazione e consultazioni preliminari di mercato.**

**La Commissione incoraggia inoltre l'utilizzo di prodotti e tecniche innovative, compresa la prefabbricazione e la costruzione fuori sito.**

# PROMUOVERE NUOVI METODI DI COSTRUZIONE

**La Commissione punta sullo sviluppo dei modern methods of construction, compresi sistemi modulari, prefabbricazione e produzione off-site.**

**Si propone di favorire standard europei armonizzati, una maggiore convergenza dei requisiti tecnici nazionali, l'utilizzo degli Eurocodici e la realizzazione di progetti dimostrativi locali capaci di diffondere tecnologie sostenibili e innovative.**

# **RAFFORZARE GLI UFFICI TECNICI DEGLI ENTI LOCALI**

**Un punto specifico riguarda la capacità amministrativa di Regioni e Comuni.**

**La Commissione raccomanda di destinare risorse adeguate alla pianificazione urbanistica, alle autorizzazioni, alle valutazioni ambientali e di sicurezza e alla formazione digitale del personale.**

**Per le amministrazioni più piccole vengono suggerite soluzioni centralizzate e condivise, in modo da mettere a disposizione competenze tecniche che i singoli enti non potrebbero assicurare autonomamente.**

# **RECUPERARE E TRASFORMARE GLI EDIFICI ESISTENTI**

**Una parte rilevante della nuova offerta abitativa deve derivare dal migliore utilizzo del patrimonio già costruito.**

**La Commissione invita a rivedere, quando necessario, regolamenti edilizi, standard, norme urbanistiche e politiche di uso del suolo per facilitare ristrutturazioni, riqualificazione energetica, ampliamenti, densificazione, frazionamenti e trasformazione di immobili non residenziali in abitazioni.**

**Devono essere contemporaneamente garantite sicurezza, qualità, accessibilità e sostenibilità degli edifici e dei quartieri.**

# **RIMETTERE IN CIRCOLAZIONE LE ABITAZIONI VUOTE**

**La Commissione invita a valutare anche sistemi fiscali e regole sulle locazioni per favorire un utilizzo più efficiente del patrimonio esistente.**

**In particolare, nelle aree sotto stress abitativo possono essere introdotti incentivi per riportare gli immobili inutilizzati alla locazione residenziale di lungo periodo.**

**Anche le normative sulla comproprietà dovrebbero essere valutate per facilitare decisioni relative a ristrutturazioni, ampliamenti, trasformazioni e cambi di destinazione verso l'uso abitativo.**

# **FAVORIRE IL MERCATO DELLA LOCAZIONE**

**Nei territori nei quali il mercato dell'affitto è poco sviluppato, la Commissione propone di incoraggiare l'offerta privata di abitazioni in locazione e gli investimenti build-to-rent, accompagnandoli con adeguate garanzie.**

**Tra le possibilità indicate figurano la riduzione delle distorsioni fiscali tra proprietà e locazione e modelli nei quali l'autorità pubblica mantiene la proprietà del terreno mentre altri operatori finanziano, costruiscono e gestiscono gli alloggi.**

**La Commissione propone inoltre di facilitare la locazione di singole stanze, soprattutto a giovani, studenti e apprendisti.**

# **FAVORIRE UN USO PIÙ EFFICIENTE DELLE ABITAZIONI**

**La Raccomandazione propone programmi volontari di right-sizing, sia nel mercato privato sia nell'edilizia sociale e accessibile.**

**L'obiettivo è favorire, su base volontaria, il passaggio da abitazioni diventate sovradimensionate rispetto alle esigenze del nucleo familiare ad alloggi più adeguati, rendendo disponibili immobili di maggiori dimensioni per famiglie che ne abbiano bisogno.**

# UNA POLITICA PUBBLICA DEI SUOLI E DEGLI IMMOBILI

**La Commissione attribuisce un ruolo importante all'intervento pubblico sul patrimonio immobiliare e fondiario.**

**Nelle aree sotto stress abitativo, le autorità dovrebbero dotarsi di strumenti, risorse e capacità amministrativa per acquisire terreni ed edifici, ricomporre proprietà frammentate, recuperare aree dismesse, effettuare bonifiche e rendere disponibili terreni per l'edilizia abitativa, soprattutto sociale e accessibile.**

# LAND BANK E AGENZIE PUBBLICHE DEL SUOLO

**Tra gli strumenti indicati figurano la costituzione di agenzie pubbliche del suolo, land bank e società di sviluppo.**

**Questi soggetti possono acquistare immobili e terreni, promuoverne la bonifica o la riconversione e coordinarsi, su base volontaria e negoziata, con altri proprietari pubblici per rendere disponibili aree destinate alla casa.**

# MANTENERE PUBBLICA LA PROPRIETÀ DEL TERRENO

**Quando terreni o edifici pubblici vengono messi a disposizione degli operatori dell'edilizia sociale e accessibile, la Commissione raccomanda alle autorità, come indirizzo generale, di mantenerne la proprietà, ricorrendo a concessioni o locazioni di lungo periodo oppure separando la proprietà del terreno da quella dell'edificio.**

**Il modello permette di ridurre il costo iniziale degli interventi e di preservare nel tempo la disponibilità pubblica del patrimonio.**

**Possono essere utilizzate anche clausole che limitino le plusvalenze, restrizioni alla rivendita e meccanismi di riacquisto per mantenere l'accessibilità degli alloggi nel lungo periodo.**

# **REGOLARE GLI AFFITTI BREVI NELLE AREE SOTTO PRESSIONE**

**L’Affordable Housing Act crea una cornice giuridica comune entro cui le autorità competenti possono intervenire sugli affitti di breve durata quando questi contribuiscono in misura significativa a sottrarre abitazioni al mercato residenziale.**

**Gli interventi devono concentrarsi sulle attività che incidono maggiormente sull’offerta di lungo periodo, tenendo conto di elementi quali il numero degli immobili gestiti dallo stesso host e la frequenza e il carattere commerciale dell’attività.**

**Per introdurre restrizioni occorre dimostrare, sulla base di dati oggettivi, un effetto negativo significativo sull’accessibilità o disponibilità delle abitazioni per almeno tre anni e verificare che misure meno restrittive non siano ugualmente efficaci.**

**La locazione della residenza principale dell’host è esclusa dalle restrizioni rientranti nel campo di applicazione del nuovo Regolamento.**

# **INTERVENIRE SU SECONDE CASE E IMMOBILI NON UTILIZZATI**

**Il nuovo quadro europeo riguarda anche eventuali misure nazionali, regionali o locali sull'acquisizione o sull'utilizzazione degli immobili residenziali per finalità diverse dalla residenza principale.**

**Possono rientrarvi, se previste dall'ordinamento nazionale, interventi riguardanti seconde case, immobili inutilizzati per lunghi periodi, cambi di destinazione e riserva di determinati alloggi a specifiche categorie di famiglie, comprese quelle a reddito basso o medio e gli acquirenti della prima abitazione.**

**Le misure devono essere proporzionate e non discriminatorie. La Commissione invita a valutare, prima di divieti assoluti, strumenti meno restrittivi quali limiti quantitativi, deroghe per situazioni particolari e incentivi fiscali.**

# **MOBILITARE RISORSE EUROPEE, NAZIONALI E PRIVATE**

**La Raccomandazione invita le autorità a mobilitare congiuntamente investimenti pubblici e privati, soprattutto per aumentare l'offerta di abitazioni a prezzi inferiori al mercato e di alloggi accessibili per studenti e apprendisti.**

**Devono essere utilizzati gli strumenti finanziari dell'Unione disponibili nell'attuale e nel futuro Quadro finanziario pluriennale e il Fondo sociale per il clima, anche attraverso formule di finanza mista e strumenti di riduzione del rischio capaci di attrarre capitale privato.**

# FONDI ROTATIVI E FINANZIAMENTI DI LUNGO PERIODO

**La Commissione propone la creazione di fondi rotativi, nei quali i rendimenti degli investimenti vengano reinvestiti nell'edilizia sociale e accessibile, nelle agenzie del suolo e nelle land bank.**

**Sono inoltre incoraggiati partenariati pubblico-privati, co-investimenti e progetti che combinino edilizia sociale, edilizia accessibile e abitazioni a prezzi di mercato.**

**Particolare attenzione è dedicata a strumenti di capitale e debito di lunghissimo periodo per l'acquisizione di immobili e terreni, il recupero delle aree dismesse e l'ampliamento dell'offerta abitativa.**

# COINVOLGERE LE ISTITUZIONI FINANZIARIE EUROPEE

**Gli enti territoriali e gli operatori dell'edilizia sociale e accessibile possono essere sostenuti dalle banche e istituzioni nazionali e regionali di promozione e dalle istituzioni finanziarie europee.**

**La Raccomandazione richiama in particolare il Gruppo Banca europea per gli investimenti, la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa e la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo, oltre alla piattaforma paneuropea per gli investimenti nell'edilizia abitativa accessibile e sostenibile.**

# REGOLE CERTE PER LE MISURE LOCALI

**Il nuovo Regolamento non impone agli enti territoriali di adottare restrizioni e non attribuisce un generale potere europeo di limitare la proprietà immobiliare.**

**Stabilisce invece le condizioni che devono essere rispettate quando le autorità decidono, sulla base della legislazione nazionale, di intervenire: evidenze oggettive, non discriminazione, necessità, proporzionalità, delimitazione territoriale, trasparenza e tutela giurisdizionale.**

**Le misure restrittive previste dal Regolamento possono avere una durata iniziale massima di cinque anni e possono essere prorogate soltanto dopo una verifica della persistenza delle condizioni che le hanno giustificate.**

# IL RUOLO CENTRALE DEI COMUNI

**L'impostazione della Commissione riconosce che i mercati abitativi hanno una forte dimensione locale e che le cause della crisi possono essere profondamente diverse da un territorio all'altro.**

**Per i Comuni le indicazioni europee aprono quindi un campo di intervento particolarmente ampio: Piani di accelerazione abitativa, obiettivi locali di edilizia sociale e accessibile, recupero degli immobili vuoti, trasformazione del patrimonio esistente, politiche urbanistiche e fondiari, land bank, gestione del patrimonio pubblico, accelerazione delle autorizzazioni e, quando ne ricorrano le condizioni, misure sugli affitti brevi e sugli usi non primari delle abitazioni.**

**La Commissione accompagna questa maggiore responsabilità con una precisa raccomandazione: rafforzare capacità amministrativa, personale e competenze tecniche degli enti territoriali e sviluppare soluzioni condivise e centralizzate a sostegno dei Comuni più piccoli.**

# DUE ATTI DIVERSI E COMPLEMENTARI

**Il pacchetto del 9 settembre è composto da due atti di diversa natura.**

**L’Affordable Housing Act è una proposta di Regolamento europeo e dovrà quindi essere esaminata e approvata dal Parlamento europeo e dal Consiglio attraverso la procedura legislativa ordinaria.**

**La Raccomandazione della Commissione sull’accessibilità e l’offerta di abitazioni nelle aree sotto stress, invece, è un atto non vincolante che indica già agli Stati membri e alle autorità regionali e locali un insieme organico di politiche e strumenti per aumentare l’offerta abitativa.**

**Il messaggio di fondo della Commissione è che le misure di regolazione della domanda non possono sostituire una politica strutturale dell’offerta: eventuali interventi su affitti brevi, seconde case o immobili inutilizzati devono accompagnarsi all’aumento dell’edilizia sociale e accessibile, al recupero del patrimonio esistente, a politiche pubbliche del suolo e a maggiori investimenti nella casa.**