



**Regione Umbria**  
Assemblea legislativa

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



*Ugo Carlone*

Servizio Giuridico, Risorse finanziarie e Sistema informativo  
Aprile 2026

**NOTA INFORMATIVA POLITICHE EUROPEE 2/2026**

## Sintesi

- Nel dicembre 2025 la Commissione europea ha presentato il **primo Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili**, tema tra le priorità politiche del mandato di Ursula von der Leyen. Il documento inquadra la questione abitativa come una vera e propria "**crisi sociale**": l'aumento dei costi e la scarsità di alloggi accessibili hanno infatti conseguenze dirette sulla coesione sociale, sulla mobilità per studio e lavoro e sulla competitività dell'Unione. Pur ribadendo che l'edilizia abitativa resta di competenza degli Stati membri, la Commissione afferma che l'UE può svolgere **un ruolo più incisivo** nel sostenere, coordinare e rafforzare gli sforzi nazionali, regionali e locali.
- Tra il 2013 e il 2024 i prezzi delle abitazioni sono **umentati di oltre il 60%** in tutta l'UE, mentre i canoni medi di locazione sono cresciuti di circa il 20%; gli investimenti negli alloggi sono diminuiti e l'offerta non ha tenuto il passo con la domanda, anche a causa dei costi elevati di costruzione, dei limiti di innovazione, della carenza di manodopera qualificata e della burocrazia. La crisi abitativa, secondo la Commissione, colpisce una **fascia sempre più ampia della popolazione** e si manifesta con particolare intensità nelle città, nelle destinazioni turistiche più popolari e in alcune aree rurali e soggette a spopolamento.
- Il piano si articola in **quattro pilastri**. Il **primo** riguarda il **potenziamento dell'offerta**. La Commissione ritiene necessario aumentare in modo consistente il numero di abitazioni, soprattutto nelle aree ad alta domanda, e rafforzare gli alloggi sociali e a prezzi accessibili. In questo quadro si propongono misure per rendere più forte e innovativo il settore delle costruzioni, ridurre la burocrazia e combinare accessibilità economica, sostenibilità e qualità, anche attraverso ristrutturazioni, efficienza energetica e un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
- Il **secondo pilastro** punta a **mobilitare maggiori investimenti pubblici e privati**. Tra gli strumenti previsti figurano una nuova piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, l'utilizzo del QFP, la promozione di modelli di finanziamento innovativi e una revisione delle norme sugli aiuti di Stato, così da consentire agli Stati membri di sostenere più facilmente progetti di edilizia sociale e di alloggi a prezzi accessibili.
- Il **terzo pilastro** combina **sostegno immediato e riforme strutturali**. Il documento dedica particolare attenzione alle zone soggette a tensioni abitative, dove la crescita delle locazioni a breve termine e le pratiche speculative possono aggravare la scarsità di alloggi e l'aumento dei prezzi. Per questo la Commissione annuncia nuove iniziative legislative sulle locazioni brevi, misure per aumentare la trasparenza del mercato immobiliare e strumenti di sostegno alle riforme strutturali degli Stati membri.
- Il **quarto pilastro** è dedicato ai **soggetti più colpiti dalla crisi**: giovani, studenti, apprendisti, lavoratori essenziali, gruppi a basso reddito e persone in situazioni di vulnerabilità, comprese quelle senza dimora. Le azioni previste riguardano più alloggi per studenti, misure per facilitare l'accesso agli affitti, una raccomandazione contro l'esclusione abitativa, nuovi investimenti nell'edilizia sociale e nelle soluzioni per i senzatetto, oltre al sostegno contro la povertà energetica.
- Il piano si chiude con la proposta di una **nuova alleanza europea per l'edilizia abitativa**, pensata per rafforzare la cooperazione tra istituzioni europee, Stati membri, regioni, città e portatori di interesse. In questa prospettiva si colloca anche l'annuncio del primo vertice dell'UE sugli alloggi, previsto per il 2026.

*Nel dicembre 2025 la Commissione europea ha presentato il primo Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili. Negli Orientamenti politici della presidente von der Leyen il contrasto alla crisi abitativa europea era indicato tra le priorità (è stato nominato anche il primo commissario per l'Edilizia abitativa), un impegno ribadito durante il discorso sullo stato dell'Unione del 2025. Il Consiglio europeo, a fine anno, ha poi invitato la Commissione a presentare un piano sul tema, predisposto in stretta collaborazione con la commissione HOUS del Parlamento europeo.*

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

Il primo *Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili* ([COM\(2025\) 1025/2](#)) presenta una serie di azioni per affrontare le cause strutturali della crisi abitativa, mira ad aumentare l'offerta di alloggi, stimolare investimenti e riforme e sostenere le persone e le zone più colpite e definisce nuove modalità con cui le istituzioni dell'UE, gli altri livelli di governo e i portatori di interessi possono collaborare. Come viene chiarito, l'edilizia abitativa rimane di competenza degli Stati membri; l'UE "farà pienamente la propria parte, ma solamente attraverso un'azione congiunta a tutti i livelli è possibile garantire che tutti gli europei abbiano accesso alle abitazioni che meritano".

Un alloggio, scrive la CE, "non è semplicemente un bene, è piuttosto un diritto fondamentale e un aspetto cardine della dignità umana"; tuttavia, in Europa "si avverte un senso palpabile di ingiustizia dovuto all'assoluta inaccessibilità economica e indisponibilità degli alloggi". Si tratta, più che di una crisi abitativa, di una vera e propria "crisi sociale", che indebolisce la coesione e minaccia la competitività. L'Europa "deve agire in maniera decisa per contribuire a rendere gli alloggi più accessibili per tutti gli europei" e, allo stesso tempo, perseguire anche la ricerca della sostenibilità e della qualità.

Come si legge nel documento, tra il 2013 e il 2024 "i prezzi delle abitazioni sono aumentati in termini nominali di oltre il 60% in tutta l'UE, crescendo più rapidamente del reddito delle famiglie, mentre i canoni di locazione medi sono aumentati di circa il 20% e quelli nuovi sono diventati significativamente più cari". A loro volta, gli investimenti nell'offerta di alloggi sono notevolmente diminuiti: "l'offerta non ha tenuto il passo con l'andamento della domanda a causa dei costi elevati di costruzione, dei deficit di innovazione, della carenza di manodopera qualificata e della burocrazia eccessiva". Le licenze edilizie residenziali "sono diminuite del 22% rispetto al 2021 e il parco immobiliare esistente non è valorizzato appieno, dato che circa il 20% delle abitazioni non è occupato".

La CE nota che la crisi degli alloggi "colpisce un segmento sempre più ampio della società, in quanto un numero crescente di famiglie a medio reddito ha difficoltà ad accedere ad alloggi a prezzi accessibili". Le persone più svantaggiate "si trovano ad affrontare le difficoltà maggiori, con affitti in aumento, un accesso limitato agli alloggi sociali e rischi crescenti di deprivazione abitativa". Inoltre, "alcune zone avvertono la

crisi in modo particolarmente marcato": le città e le destinazioni turistiche più popolari, soggette alle pressioni più forti, e le zone rurali e quelle soggette a spopolamento, che si trovano ad affrontare un calo dei prezzi e difficoltà di accesso ai servizi e alle infrastrutture essenziali.

Ciò detto, secondo la Commissione l'UE "può e deve svolgere un ruolo più incisivo nel sostenere, coordinare e amplificare gli sforzi a livello nazionale, regionale e locale - senza sostituirsi ad essi - fornendo ambizioni e risorse comuni".

Il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili si basa su quattro pilastri:

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

Nell'ambito dei quattro pilastri, il piano definisce dieci settori di intervento chiave, nei quali l'UE può apportare valore aggiunto e sostenere gli sforzi di altre autorità pubbliche e altri portatori di interessi.

## **Pilastro I. Potenziare l'offerta**

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

La CE scrive che l'offerta di alloggi è ostacolata da bassa produttività, sottodimensionamento, costi elevati nel settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni e mancanza di manodopera qualificata; inoltre, norme troppo complesse comportano ulteriori ritardi e costi. L'Europa, quindi, ispirandosi al nuovo Bauhaus europeo, deve "guidare una trasformazione dell'edilizia abitativa capace di coniugare accessibilità economica, sostenibilità e qualità al fine di creare spazi abitativi inclusivi e adeguati alle esigenze future". Evitando demolizioni e rifiuti inutili, massimizzare l'uso efficiente del parco immobiliare esistente e costruire nuovi alloggi dovrebbe costituire una priorità, così come migliorare i collegamenti di trasporto, la connettività a banda larga e la fornitura di servizi può rendere più redditizi e attraenti alloggi sottoutilizzati situati in zone rurali.

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

*Obiettivo: Un'industria più forte al fine di promuovere la costruzione e la ristrutturazione di alloggi*

Per aiutare il settore delle costruzioni a sormontare la sfida di fornire alloggi a prezzi accessibili, la Commissione intende:

- promuovere l'innovazione dei materiali e dei metodi di costruzione e ristrutturazione e sostenere il passaggio a una maggiore circolarità e a processi digitali, grazie a una nuova *Strategia europea per la costruzione di alloggi* presentata unitamente al piano;
- garantire che le imprese e i professionisti possano fornire servizi di costruzione a livello transfrontaliero, senza abbassare il livello delle norme sociali e del lavoro, attraverso un atto legislativo sui servizi di costruzione;
- affrontare le carenze di competenze nel settore delle costruzioni, attuando programmi di formazione e apprendistato su vasta scala;
- monitorare eventuali pratiche anticoncorrenziali nel settore delle costruzioni.

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

*Obiettivo: Procedure amministrative più rapide e semplici per l'offerta di alloggi*

La Commissione contribuirà a ridurre gli adempimenti burocratici per agevolare l'offerta di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili dove è più necessaria, presentando un pacchetto di semplificazione dell'edilizia abitativa che comprenderà:

- una mappatura completa della legislazione e delle iniziative pertinenti dell'UE;
- un sostegno agli Stati membri nell'attuazione efficace delle norme dell'UE.

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

*Obiettivo: Ridurre il costo della vita per gli europei mantenendo nel contempo norme di livello elevato*

La Commissione intende:

- ridurre le bollette energetiche delle famiglie accelerando le ristrutturazioni attraverso: nuovi partenariati per abitazioni migliori, orientamenti sui servizi di sportello unico per la ristrutturazione degli alloggi nell'ambito di un pacchetto di sostegno per il finanziamento dell'efficienza energetica; sostegno agli Stati membri nello sviluppo di piani organici di ristrutturazione degli edifici;
- aiutare le comunità e le famiglie a risparmiare e ottenere ulteriori benefici dalle energie rinnovabili, sostenendo lo sviluppo delle comunità dell'energia;
- promuovere la rivitalizzazione dei quartieri e migliorare l'accesso ai finanziamenti per soluzioni di tipo partecipativo per alloggi a prezzi accessibili attraverso il nuovo Bauhaus europeo.

## **Pilastro II.**

### **Mobilizzare gli investimenti**

La CE nota che gli investimenti complessivi nell'offerta di alloggi, compresi i finanziamenti pubblici e privati, "sono diminuiti in molti Stati membri e rimangono al di sotto dei livelli necessari per stimolare l'offerta di alloggi". Questo può essere causato dalla "diminuzione degli investimenti provenienti da diverse fonti fondamentali quali le famiglie, le banche e i bilanci pubblici". Diversi i fattori in gioco: riduzione dei finanziamenti pubblici disponibili a seguito della crisi finanziaria; aumento dei costi dei terreni e dei lavori di costruzione; inasprimento delle condizioni di prestito. Perciò, per generare gli investimenti necessari a colmare il divario tra l'offerta e la domanda, è essenziale mobilitare maggiori investimenti pubblici e privati.

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

*Obiettivo: Aumentare gli investimenti pubblici e privati a favore di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili*

La Commissione intende:

- migliorare l'accesso alle opportunità di finanziamento, alle migliori pratiche e ad approcci di finanziamento innovativi al fine di mobilitare gli investimenti pubblici e privati attraverso una nuova piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili a prezzi accessibili, comprendente un portale digitale, un gruppo di esperti e poli nazionali;
- mobilitare nuovi investimenti nell'edilizia abitativa nell'ambito dell'attuale QFP e offrire opportunità nuove per aumentare gli investimenti nell'edilizia abitativa nell'ambito del prossimo QFP;
- aiutare gli Stati membri a sviluppare modelli di finanziamento innovativi per gli investimenti nell'edilizia abitativa;
- valutare la possibilità di sviluppare un quadro volontario per gli investimenti orientati al mercato nell'edilizia sociale e a prezzi accessibili;
- fornire orientamenti agli Stati membri per assisterli nell'elaborazione di soluzioni finanziarie e giuridiche a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili.

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

*Obiettivo: Stimolare gli investimenti pubblici a favore dell'edilizia sociale e a prezzi accessibili*

Unitamente al piano, la Commissione ha rivisto le norme in materia di aiuti di Stato al fine di:

- consentire agli Stati membri di sostenere progetti relativi ad alloggi a prezzi accessibili senza previa notifica alla Commissione e autorizzazione quando sono soddisfatte talune condizioni;
- consentire agli Stati membri di definire le modalità di sostegno, i gruppi destinatari, i criteri di ammissibilità, il prezzo degli alloggi e le norme di qualità per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili in base al loro contesto e alle loro esigenze abitative;
- semplificare gli obblighi amministrativi in materia di aiuti di Stato.

### **Pilastro III.**

#### **Consentire un sostegno immediato guidando nel contempo le riforme**

Diversi quartieri, in particolare nelle città ma anche in altri luoghi "critici" per il turismo, "stanno subendo forti pressioni in termini di accessibilità economica degli alloggi". Si tratta di zone "soggette a tensioni abitative", in cui "la rapida espansione delle locazioni a breve termine, associata a pratiche di investimento speculativo, potrebbe intensificare la concorrenza per un numero limitato di alloggi, determinando un aumento dei prezzi". Scrive la CE: "i residenti locali rischiano di essere espulsi dal mercato a causa di prezzi e affitti inaccessibili, mentre altri non possono accettare posti di lavoro o opportunità di istruzione perché non sono in grado di trovare un alloggio che possano permettersi". L'UE, perciò, sosterrà queste zone soggette a tensioni abitative.

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

*Obiettivo: Affrontare le carenze nelle zone soggette a tensioni abitative*

La Commissione intende:

- proporre una nuova iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine al fine di consentire alle autorità pubbliche di adottare una serie di misure giustificate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative; l'iniziativa costituirà una componente centrale di un atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili.

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

*Obiettivo: Individuare i comportamenti speculativi nel mercato degli alloggi*

La Commissione intende:

- presentare un'analisi delle dinamiche di prezzo dell'edilizia abitativa, comprese prove relative alla speculazione edilizia, delle lacune in termini di dati e delle conseguenze economiche;
- promuovere una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare residenziale;

- agevolare gli investimenti a favore di fornitori di alloggi senza scopo di lucro e a scopo di lucro limitato;
- facilitare l'apprendimento tra pari e l'innovazione nella lotta alla speculazione edilizia.

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

*Obiettivo: Aumentare l'accessibilità economica e la resilienza dei mercati degli alloggi attraverso riforme strutturali*

La Commissione intende:

- aiutare gli Stati membri a elaborare riforme efficaci per alloggi sociali e a prezzi accessibili;
- promuovere le statistiche europee relative all'edilizia abitativa;
- collaborare con gli Stati membri al fine di individuare i settori in cui la politica e i finanziamenti dell'UE possono avere il maggiore impatto;
- sostenere gli Stati membri nell'elaborazione di politiche fiscali che promuovano l'accessibilità economica degli alloggi;
- fornire sostegno tecnico e finanziario agli Stati membri, alle regioni e alle città ai fini dell'attuazione delle riforme attraverso l'alleanza europea per l'edilizia abitativa.

## **Pilastro IV.**

### **Sostenere le persone più colpite**

La crisi degli alloggi "non colpisce tutte le persone allo stesso modo", con alcuni gruppi che "risentono in modo sproporzionato dell'aumento dei costi abitativi e dell'accesso limitato ad alloggi a prezzi accessibili". I giovani, in particolare quelli provenienti da contesti svantaggiati, hanno difficoltà ad accedere a opportunità di istruzione, tirocinio, apprendistato e occupazione, così come gli studenti e gli apprendisti "sono particolarmente esposti a costi abitativi elevati".

Inoltre, garantire l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili per i lavoratori essenziali (personale sanitario, insegnanti, personale dei servizi di emergenza) "è fondamentale per mantenere comunità resilienti e inclusive". Ancora: "nonostante gli sforzi compiuti finora, il fenomeno della deprivazione abitativa è in aumento, con oltre un milione di persone, tra cui 400 000 bambini, nell'UE senza fissa dimora, di cui circa 80 000 dormono all'addiaccio".

Ad essere particolarmente colpiti dalla crisi degli alloggi sono i gruppi a basso reddito e quelli in situazioni svantaggiate, come gli anziani con pensioni basse, i genitori soli, le famiglie con minori a rischio di povertà, le persone LGBTIQ+, le vittime di violenza di genere, i Rom e altre minoranze emarginate, i migranti e le persone con disabilità che devono far fronte a una disponibilità limitata di alloggi accessibili. I locatari, da ultimo, sono particolarmente esposti a causa dell'aumento degli affitti.

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

*Obiettivo: Migliorare l'accesso agli alloggi per i giovani, gli studenti, gli apprendisti e i tirocinanti*

La Commissione intende:

- contribuire alla costruzione di un numero maggiore di alloggi per studenti;
- aiutare gli studenti, i tirocinanti e gli apprendisti a trovare un alloggio sul mercato degli affitti privati valutando la fattibilità di un regime di garanzia;
- individuare e diffondere i modelli di alloggio innovativi per studenti e giovani;
- avviare un regime pilota nell'ambito di Erasmus+ al fine di aumentare la disponibilità di soluzioni abitative innovative e a prezzi accessibili per gli studenti in mobilità provenienti da contesti svantaggiati.

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

*Obiettivo: Promuovere soluzioni abitative che proteggano e responsabilizzino le persone in situazioni di vulnerabilità*

La Commissione intende:

- proporre una raccomandazione del Consiglio sulla lotta all'esclusione abitativa;
- mobilitare investimenti nuovi nell'edilizia sociale e soluzioni abitative per i senzatetto istituendo un asse di intervento dedicato nel contesto della piattaforma di investimento paneuropea;
- individuare modelli e condividere buone pratiche che combinino la protezione dei diritti di proprietà dei proprietari con la sicurezza dei locatari e sostenere la ricerca e gli scambi di buone pratiche;
- sostenere le famiglie che lottano contro la povertà energetica.

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

Finora la cooperazione a livello di UE in materia di politica abitativa è stata limitata, "lasciando in gran parte non sfruttate le opportunità di coordinare le azioni, condividere le migliori pratiche e progredire verso obiettivi comuni". Per questo, scrive la CE, "una nuova alleanza europea per l'edilizia abitativa riunirà tutti i livelli dell'amministrazione, dalle città e dalle regioni alle istituzioni nazionali ed europee, unitamente ai principali portatori di interessi nel settore dell'edilizia abitativa, al fine di promuovere un impegno comune a garantire alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e di qualità per tutti". Inoltre, la presidente von der Leyen ha annunciato che nel 2026 si terrà il primo vertice dell'UE sugli alloggi, che riunirà tutti i soggetti fondamentali del settore dell'edilizia abitativa al più alto livello.