

SCHEDA DOSSIER IFEL “ABITAZIONI A COSTI ACCESSIBILI NELLE POLITICHE”

1.5 Piano Casa europeo

+650.000 Nuovi alloggi/anno necessari	+60% Aumento prezzi (10 anni)	€43 mld Risorse già mobilitate	€375 mld Target BEI entro 2029
---	---	--	--

L’**European Affordable Housing Plan** è stato presentato dalla Commissione europea il **16 dicembre 2025** come comunicazione non legislativa, cioè come quadro di indirizzo, coordinamento e mobilitazione di strumenti europei, più che come legge unica immediatamente vincolante. Il punto di partenza è che la casa resta competenza primaria di Stati membri, Regioni e città; l’Unione europea interviene quindi soprattutto attraverso finanziamenti, regole sugli aiuti di Stato, semplificazione normativa, indirizzi di policy e coordinamento multilivello.

1.5.1 Impostazione generale

Il Piano europeo nasce dal riconoscimento della crisi abitativa come questione ormai strutturale e non più limitata ai gruppi più fragili. La Commissione rileva che tra il 2013 e il 2024 i prezzi delle abitazioni nell’UE sono cresciuti di oltre il 60%, mentre gli affitti medi sono aumentati di circa il 20%; nello stesso periodo l’offerta non ha tenuto il passo della domanda, anche per l’aumento dei costi di costruzione, la riduzione degli investimenti, la carenza di manodopera qualificata e l’eccesso di burocrazia. La strategia europea non è quindi un “piano ERP” in senso nazionale, ma una piattaforma di politiche per aumentare l’offerta di **alloggi accessibili, sostenibili e di qualità**. L’obiettivo è sostenere gli Stati membri e le città nel colmare il divario tra domanda e offerta, soprattutto nelle aree urbane e turistiche sotto pressione, ma anche nei territori rurali o in declino demografico dove il problema è diverso: case sottoutilizzate, servizi deboli e scarsa attrattività.

Il Piano si fonda su quattro pilastri: **aumentare l’offerta abitativa, mobilitare investimenti pubblici e privati, attivare sostegni immediati accompagnati da riforme strutturali, proteggere i gruppi più colpiti dalla crisi**.

1.5.2 Strategie principali

La prima strategia è l’aumento dell’offerta. La Commissione punta su una **Strategia europea per la costruzione abitativa**, orientata a ridurre i costi, aumentare la produttività del settore edilizio, promuovere costruzioni modulari e offsite, digitalizzazione, nuovi materiali e metodi costruttivi più efficienti. L’obiettivo è produrre più case, ma evitando una logica puramente

quantitativa: l'accessibilità deve essere combinata con sostenibilità, qualità edilizia ed efficienza energetica.

La seconda strategia è il migliore utilizzo del patrimonio esistente. Il Piano insiste su recupero, riuso, riqualificazione energetica, riconversione di edifici inutilizzati e ritorno in uso delle abitazioni vacanti. La Commissione indica anche la necessità di intervenire sulle locazioni brevi quando entrano in concorrenza con l'uso abitativo stabile, soprattutto nelle aree urbane e turistiche caratterizzate da forte pressione abitativa.

La terza strategia riguarda gli investimenti. Il Piano prevede la creazione di una **Piattaforma paneuropea per gli investimenti nell'housing**, sviluppata con la Banca europea per gli investimenti, le banche nazionali e regionali di promozione e altri soggetti finanziari. L'obiettivo è convogliare capitali pubblici e privati verso edilizia sociale, housing accessibile, student housing, ristrutturazione e soluzioni abitative per le persone vulnerabili.

La quarta strategia è la revisione delle regole sugli aiuti di Stato, in particolare dei **Servizi di interesse economico generale**. La Commissione ha modificato il quadro SGEI per rendere più semplice il sostegno pubblico non solo all'edilizia sociale tradizionale, ma anche all'**affordable housing** per famiglie a basso e medio reddito, lavoratori essenziali, studenti, persone con disabilità e altri gruppi che non rientrano necessariamente nei target classici dell'edilizia sociale. Questa è una delle innovazioni più importanti per le amministrazioni locali, perché amplia lo spazio giuridico per programmi pubblici di housing accessibile.

1.5.3 Obiettivi operativi

Il primo obiettivo è ridurre il divario tra domanda e offerta. Secondo la Commissione, l'UE avrebbe bisogno di oltre **2 milioni di abitazioni all'anno** per rispondere alla domanda attuale, cioè circa **650.000 abitazioni in più ogni anno** rispetto agli 1,6 milioni oggi realizzati; il fabbisogno aggiuntivo richiederebbe circa **150 miliardi di euro annui**.

Il secondo obiettivo è rendere l'housing accessibile anche alla fascia intermedia: giovani, studenti, lavoratori mobili, famiglie a medio reddito, lavoratori essenziali che non riescono più a vivere nelle comunità in cui lavorano. In questo senso il Piano europeo riconosce che la crisi abitativa non riguarda solo povertà estrema o marginalità, ma anche il funzionamento dei mercati del lavoro, la mobilità, la competitività urbana e l'accesso all'istruzione.

Il terzo obiettivo è intervenire sulle aree di maggiore tensione abitativa. L'Affordable Housing Act previsto nel 2026 dovrebbe aiutare le autorità nazionali, regionali e locali a identificare le **aree di housing stress** sulla base di dati pubblici e a intervenire con misure proporzionate, anche sulle locazioni brevi, sulla semplificazione delle procedure urbanistiche e autorizzative e sulla trasparenza dei mercati residenziali.

Il quarto obiettivo riguarda le riforme strutturali. Il Piano invita gli Stati membri a intervenire su pianificazione territoriale, disponibilità di aree, fiscalità immobiliare, edilizia sociale, procedure autorizzative, digitalizzazione e qualità dei dati. La Commissione prevede di rafforzare il monitoraggio attraverso il Semestre europeo, creare un punto di accesso europeo ai dati abitativi e fornire assistenza tecnica a Stati, Regioni e città.

Il quinto obiettivo è la protezione dei gruppi più colpiti. Il Piano richiama giovani, studenti, apprendisti, persone senza dimora, famiglie a basso reddito, anziani con pensioni basse, genitori soli, persone con disabilità e altri gruppi vulnerabili. La Commissione prevede iniziative su student housing, modelli innovativi di co-living e intergenerational housing, possibile schema di garanzia per ridurre o eliminare il deposito cauzionale degli studenti, e misure contro homelessness ed esclusione abitativa.

1.5.4 Risorse previste

Fonte / Strumento	Importo	Note
Risorse già mobilitate (bilancio UE)	€ 43 mld	Fondi UE pre-esistenti per edilizia abitativa
InvestEU (2026–2027)	€ 10 mld	Investimenti stimati con BEI nel biennio
Fondi di coesione – riprogrammazione intermedia	€ 1,5 mld	Proposta da Stati membri e Regioni
Fondo Sociale per il Clima	ulteriore supporto	Efficienza energetica e ristrutturazione
Piattaforma paneuropea – BEI + banche promo.	€ 375 mld	Target raccolta investimenti entro 2029
QFP 2028–2034 (prossimo bilancio pluriennale)	da definire	Edilizia sociale tra obiettivi dei Piani di partenariato nazionali/regionali

Sul piano finanziario, il Piano non istituisce un unico fondo europeo per la casa, ma mette insieme strumenti già esistenti, nuove flessibilità e piattaforme di investimento. La Commissione indica **oltre 43 miliardi di euro** già mobilitati dall'UE per l'housing nel bilancio 2021-2027, attraverso fondi di coesione, InvestEU, LIFE, Single Market Programme, Horizon Europe e NextGenerationEU.

A queste risorse si aggiungono **10 miliardi di euro** da mobilitare nel 2026-2027 attraverso il bilancio UE, oltre a proposte di riprogrammazione dei fondi di coesione e al contributo del Social Climate Fund per efficienza energetica, ristrutturazione degli edifici e sistemi di riscaldamento e raffrescamento puliti. La Commissione indica inoltre un obiettivo di **375 miliardi di euro** mobilitati da istituzioni finanziarie partner entro il 2029.

Un elemento centrale è la possibilità, attraverso la revisione di medio termine della politica di coesione, di destinare più risorse all'housing accessibile, anche con tassi di cofinanziamento più favorevoli e maggiore flessibilità. Questo punto è particolarmente rilevante per Regioni e Comuni, perché apre alla possibilità di usare fondi europei non solo per efficienza energetica e rigenerazione, ma anche per interventi più direttamente collegati all'offerta abitativa accessibile.

1.5.5. Tempi e governance

Il Piano ha una scansione temporale articolata. La fase preparatoria si è svolta nel 2025, con call for evidence, consultazione pubblica, raccomandazioni dell'Housing Advisory Board e presentazione del Piano il 16 dicembre 2025. La consultazione pubblica ha raccolto oltre 13.000 risposte.

Nel **2026** sono previsti i passaggi politici e regolativi più importanti: lancio dello **European Housing Summit**, costituzione della **European Housing Alliance**, iniziative sulle locazioni brevi, Affordable Housing Act, Citizens Energy Package e strategia anti-povertà con attenzione a homelessness ed esclusione abitativa.

Sempre nel 2026 è prevista la Piattaforma paneuropea per gli investimenti, con portale digitale, gruppo di esperti e hub nazionali; nel quarto trimestre 2026 è indicato anche il **Construction Services Act**, mentre il pacchetto di semplificazione per accelerare offerta abitativa e ristrutturazioni è previsto nel **2027**.

In sintesi, il Piano Casa europeo è meno operativo di un piano nazionale di edilizia pubblica, ma potenzialmente molto rilevante perché ridefinisce il quadro europeo entro cui Stati, Regioni e città possono agire. Il suo valore principale sta in quattro elementi: più spazio agli aiuti pubblici per housing sociale e accessibile, uso dei fondi di coesione e degli strumenti BEI per la casa, riconoscimento delle aree di tensione abitativa e intervento europeo su locazioni brevi, dati, semplificazione e riforme.

Riferimenti

European Commission. (2025). *The European Affordable Housing Plan*. Communication from the Commission. Brussels: European Commission.

European Commission. (2026). *European Affordable Housing Plan*. Brussels: European Commission.

European Parliament. (2026). *Communication on the European Affordable Housing Plan*. Legislative Train Schedule. Brussels: European Parliament.

European Investment Bank. (2026). *Affordable and sustainable housing: More homes, better homes*. Luxembourg: European Investment Bank.

Eurostat. (2025). *Housing in Europe – 2025 edition*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

OECD. (2025). *OECD Affordable Housing Database*. Paris: OECD.

Housing Europe. (2025). *The State of Housing in Europe 2025. Trends in a nutshell*. Brussels: Housing Europe.

FEANTSA; Fondation Abbé Pierre. (2025). *Tenth Overview of Housing Exclusion in Europe*. Brussels/Paris: FEANTSA and Fondation Abbé Pierre.