C/2025/771

11.2.2025

Parere del Comitato economico e sociale europeo

Edilizia sociale nell'UE - alloggi dignitosi, sostenibili ed economicamente accessibili

(parere d'iniziativa)

(C/2025/771)

Relatore: **Thomas KATTNIG**

Correlatore: **Rudolf KOLBE**

Consigliere	Thomas RITT (per il relatore)
Decisione dell'Assemblea plenaria	15.2.2024
Base regolamentare	Articolo 52, paragrafo 2, del Regolamento interno Parere d'iniziativa
Sezione competente	Trasporti, energia, infrastrutture e società dell'informazione
Adozione in sezione	14.11.2024
Adozione in sessione plenaria	5.12.2024
Sessione plenaria n.	592
Esito della votazione (favorevoli/contrari/astenuti)	134/5/13

1. Conclusioni e raccomandazioni

1.1. Il Comitato economico e sociale europeo (CESE) ritiene che nel settore dell'edilizia abitativa si debba constatare un fallimento del mercato, al quale bisogna rimediare migliorando le condizioni quadro (ad es. i dati, il coordinamento, le procedure di approvazione e le norme sulla pianificazione dell'utilizzo del territorio), introducendo un diritto fondamentale all'alloggio, erogando finanziamenti sufficienti, attuando l'approccio «Prima la casa» (*Housing First*) per le persone senza fissa dimora ([1]) e riservando maggiore attenzione alle esigenze dei giovani e al tema della sostenibilità.

1.2. Il CESE è convinto che la politica dell'UE in materia di alloggio possa funzionare solo se è basata su dati validi. È quindi necessario introdurre e perfezionare, a livello dell'UE, uno strumento statistico che fornisca tutti gli elementi rilevanti e operativi essenziali per lo sviluppo, l'attuazione e il monitoraggio delle politiche in materia di alloggio illustrati al punto 3.6.

1.3. Il CESE accoglie con favore la nomina di un nuovo commissario responsabile per l'edilizia abitativa, che dovrebbe essere coadiuvato da un gruppo di esperti, tra cui anche rappresentanti del CESE e del Comitato europeo delle regioni (CdR). Inoltre, il CESE chiede di essere coinvolto in qualità di osservatore o consulente nei lavori della commissione per l'edilizia abitativa che si prevede di istituire al Parlamento europeo.

1.4. Il CESE invita la Commissione a riconoscere l'edilizia abitativa sociale come uno strumento fondamentale e promettente per l'attuazione di politiche attive in materia di alloggio. A medio termine il diritto fondamentale a un alloggio dignitoso, accessibile e a prezzi abbordabili per tutti dovrebbe essere sancito nel diritto primario dell'UE.

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

L'approccio attuale, in base al quale la politica in materia di alloggio dovrebbe essere destinata esclusivamente alle famiglie a più basso reddito, dovrebbe essere abbandonato e le norme sugli aiuti di Stato andrebbero adattate di conseguenza, in conformità del sistema di regolamentazione dei servizi di interesse economico generale (SIEG). La dimensione della disabilità dovrebbe essere integrata in tutti i programmi abitativi per garantire che gli alloggi siano non solo economicamente accessibili e sostenibili, ma anche di accesso agevole per tutti. Inoltre, gli indicatori sui servizi abitativi dovrebbero essere integrati nei programmi nazionali di riforma e nei programmi di stabilità e convergenza.

1.5. Il CESE invita altresì la Commissione a elaborare un piano d'azione, corredato di misure a breve e a medio termine, per l'applicazione del diritto fondamentale all'alloggio e per il coordinamento e l'attuazione di piani nazionali ed europei di investimento in materia di edilizia residenziale pubblica.

1.6. Le autorità nazionali e gli enti locali dovrebbero incrementare i loro finanziamenti destinati a progetti di edilizia abitativa sociale e semplificare l'accesso a tali finanziamenti. Il CESE accoglie con favore l'intenzione di istituire una piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili, accessibili e a prezzi abbordabili. Inoltre, gli imprenditori immobiliari senza scopo di lucro e le cooperative, come pure gli enti locali, dovrebbero poter ottenere prestiti a lungo termine a tasso di interesse zero grazie a tale piattaforma o direttamente dalla Banca europea per gli investimenti.

1.7. Il CESE riconosce che la crisi degli alloggi è causata, tra l'altro, dall'offerta insufficiente, rispetto al fabbisogno, di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili. Dobbiamo quindi fare uso di tutti i mezzi possibili per aumentare il volume di alloggi disponibili per l'acquisto o la locazione. Per conseguire questo obiettivo è necessario coinvolgere tutti gli attori del settore dell'edilizia residenziale, sia pubblica che privata.

1.8. Il CESE invita la Commissione a sostenere gli Stati membri formulando, se del caso, raccomandazioni affinché prevedano un pacchetto di strumenti per limitare gli aumenti incontrollati degli affitti, compresi, tra l'altro, massimali degli affitti imposti per legge, una tassa sugli alloggi vacanti, incentivi fiscali per la ristrutturazione di alloggi vacanti al fine di darli in locazione, più alloggi sociali e limiti alle autorizzazioni delle locazioni a breve termine.

1.9. Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali e ritiene che gli investimenti pubblici in alloggi accessibili e a prezzi abbordabili debbano essere esclusi dall'applicazione delle regole sul debito stabilite nelle norme di bilancio del patto di stabilità e crescita (PSC).

1.10. Il sostegno al settore dell'edilizia abitativa deve privilegiare le trasformazioni e le ristrutturazioni rispetto alla costruzione di nuovi edifici e promuovere metodi di costruzione climaticamente neutri ed efficienti sotto il profilo delle risorse, nonché approcci in materia di alloggi collettivi e di mobilità alternativa che migliorino la qualità di vita delle persone.

1.11. Il CESE chiede di adottare un piano d'azione ad hoc incentrato sul miglioramento dell'accesso dei giovani ad alloggi a prezzi abbordabili.

2. **Contesto del parere**

2.1. Il CESE insiste da tempo sulla questione di un'edilizia abitativa sociale (o «alloggi sociali») a prezzi accessibili e richiama l'attenzione sul fatto che i cittadini europei sono sempre più preoccupati per la scarsa disponibilità di alloggi dignitosi, sostenibili ed economicamente accessibili ([2]), come pure sulla relazione della task force ad alto livello sugli investimenti nelle infrastrutture sociali in Europa, i cui autori chiedono investimenti in infrastrutture sociali come, ad esempio, alloggi economicamente accessibili. Per questo il CESE continua a sostenere l'elaborazione di un piano d'azione europeo in materia di alloggi.

2.2. La questione della ripartizione delle competenze tra l'UE e gli Stati membri in materia di edilizia abitativa sociale è complessa e fortemente caratterizzata dal tema della sussidiarietà. In linea di principio, la costruzione e la locazione degli alloggi rientra tra le competenze autonome di ciascuno Stato membro in materia di regolamentazione, come emerge chiaramente dalle differenze nella governance e nelle soluzioni di politica degli alloggi applicate negli Stati membri, soluzioni che sono mirate in funzione delle esigenze e degli specifici contesti locali e tengono conto anche degli andamenti demografici e delle sfide sociali. Allo stesso tempo, la Commissione esercita la sua influenza attraverso il diritto della concorrenza dell'UE e le relative eccezioni (norme in materia di aiuti di Stato a carattere sociale, servizi di interesse economico generale o SIEG) e fornisce un quadro normativo in materia.

([2]) Cfr., ad esempio, i pareri GU C 275 del 18.7.2022, pag. 73, GU C 155 del 30.4.2021, pag. 73, GU C 429 dell'11.12.2020, pag. 93 e GU C 290 del 29.7.2022, pag. 114.

2.3. L'accesso a un alloggio a prezzi abbordabili, adeguato, sostenibile, di accesso agevole, inclusivo e resiliente è al tempo stesso una necessità sociale e un diritto sociale, è uno dei principi fondamentali del pilastro europeo dei diritti sociali e, inoltre, è in linea con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo sviluppo sostenibile, la Carta di Ginevra delle Nazioni Unite sull'edilizia abitativa sostenibile, la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità e la Carta dei diritti fondamentali dell'UE. Tuttavia, oggi questo diritto è messo a rischio dalle diverse crisi che l'UE ha dovuto affrontare di recente.

2.4. Nell'arco degli ultimi 20 anni gli affitti e i prezzi degli immobili residenziali nell'Unione europea hanno registrato aumenti ben superiori al reddito disponibile medio. Le politiche di austerità concordate in Europa a seguito della crisi finanziaria ed economica del 2008 e i tagli agli aiuti e agli investimenti pubblici ad esse associati hanno fortemente limitato la capacità delle amministrazioni nazionali, regionali e locali non solo di promuovere un'edilizia abitativa dignitosa e a prezzi accessibili, ma anche di ristrutturare e ampliare il parco immobiliare esistente. Ciò ha determinato una riduzione della disponibilità di alloggi economicamente accessibili in Europa ([3]). In parallelo, i tassi di interesse sui mutui ipotecari hanno registrato rapidi incrementi a partire dal 2022, mentre i costi di costruzione non fanno che aumentare dal 2020 ([4]). Tali fattori hanno entrambi reso estremamente difficile costruire nuovi alloggi a prezzi accessibili. In aggiunta a questi sviluppi, facoltosi cittadini stranieri stanno acquistando immobili residenziali in aree di pregio come seconde case e il numero di alloggi dati in locazione a breve termine sta aumentando, sottraendo in tal modo questi immobili dagli alloggi a disposizione della popolazione locale. In generale, gli alloggi a prezzi inaccessibili rappresentano un problema in tutti gli Stati membri, anche se il fenomeno può comportare sfide specifiche differenti dall'uno all'altro.

2.5. Nel 2022 il tasso di onerosità eccessiva dei costi abitativi ([5]) nell'UE era del 10,6 % nelle città, rispetto al 6,6 % nelle zone rurali. In particolare per gli inquilini dell'edilizia abitativa privata l'onere eccessivo è superiore alla media.

2.6. Nell'arco di un decennio si è registrato un aumento del 30,9 % della ricchezza nominale nelle proprietà immobiliari in tutte le principali città europee, con un picco nei paesi dell'UE a causa della «finanziarizzazione del settore immobiliare» ([6]). In molti Stati membri questa tendenza è persino più marcata: ad esempio, in Austria dal 2014 ad oggi l'aumento è stato del 66 %. Il raggruppamento, la cartolarizzazione e la vendita di mutui ipotecari sono stati una delle cause principali della crisi finanziaria del 2008 ([7]). I successivi periodi, a partire dal 2012, con tassi di interesse bassi o pari a zero hanno a loro volta fortemente alimentato gli investimenti in edilizia residenziale in molti paesi. Il riorientamento su larga scala delle attività finanziarie verso gli investimenti immobiliari ha provocato forti aumenti dei prezzi dei terreni e delle abitazioni. Allo stesso tempo, le unità abitative sono state spesso convertite in azioni, quote sociali e obbligazioni, il che ha portato alla globalizzazione del settore immobiliare e della proprietà, con una conversione degli attivi immobiliari in attivi finanziari e una minore trasparenza sulla proprietà degli alloggi. Secondo la relazione *Financialization in 13 cities* [La finanziarizzazione in 13 città], l'elevato livello di creazione di moneta elastica, associato a un'offerta limitata di terreni, è il nodo al centro di questa crisi.

2.7. Per offrire un numero sufficiente di alloggi sostenibili a prezzi accessibili e di accesso agevole è necessario adottare su scala europea una politica attiva che metta a disposizione terreni destinati all'edilizia abitativa. A tal fine è essenziale che il settore dell'edilizia abitativa senza scopo di lucro disponga di terreni a prezzi accessibili, attraverso una gestione attiva e una politica fondiaria e di ristrutturazione di carattere sociale.

2.8. L'aumento dei prezzi degli alloggi tra il 1950 e il 2012 è imputabile per l'80 % ai prezzi dei terreni ([8]), il che non consente in nessun modo di ampliare adeguatamente l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per le famiglie che fanno parte dei due quintili di reddito più bassi. È necessario definire mezzi di controllo adeguati per garantire che una determinata quota di terreni rimanga disponibile per l'edilizia abitativa senza scopo di lucro, grazie ad esempio a leggi urbanistiche.

2.9. I problemi strutturali illustrati nelle sezioni precedenti sono stati ulteriormente aggravati dagli sviluppi a breve termine. I costi di costruzione sono aumentati in modo significativo a causa dei problemi della catena di approvvigionamento, delle normative sul clima e dei prezzi elevati dell'energia (dovuti anche alla guerra russa contro l'Ucraina), mentre l'urbanizzazione non si arresta.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_it.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Percentuale della popolazione che vive in nuclei familiari nei quali i costi abitativi sono superiori al 40 % del reddito disponibile del nucleo.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Un'edilizia abitativa a prezzi economicamente non abbordabili esclude alcune fasce di popolazione dall'accesso all'alloggio e determina insicurezza abitativa, costi abitativi problematici e un parco di alloggi insufficiente. Tutti questi problemi causano danni alla salute e al benessere delle persone, contribuiscono alla disparità delle condizioni di vita e delle opportunità (in particolare per le donne, i minori e i giovani) e comportano costi sanitari più elevati, una minore produttività, danni ambientali e impatti economici negativi dovuti al calo del potere d'acquisto. Contribuiscono inoltre alla carenza di manodopera nel settore dei servizi essenziali nelle aree geografiche in cui si registrano costi abitativi elevati rispetto al reddito. Anche i costi elevati degli alloggi costituiscono un problema economico. La diminuzione dei redditi disponibili riduce il potere d'acquisto e la spesa per consumi.

2.11. Per un settore della costruzione che sia sostenibile ed efficace sotto il profilo dei costi serve una veridicità dei costi che nei costi del progetto includa i costi di manutenzione e del ciclo di vita e anche i danni ambientali, come le impronte relative ai gas a effetto serra.

2.12. Nella relazione sul futuro del mercato unico dell'UE elaborata da Enrico Letta si afferma che i prezzi degli alloggi in rialzo rappresentano una minaccia per le libertà fondamentali dei cittadini. Sebbene l'edilizia abitativa non rientri tra le competenze dell'UE, queste tendenze mettono a rischio il buon funzionamento del mercato interno.

2.13. La relazione Letta raccomanda quindi, tra l'altro, di rivedere il concetto stesso di edilizia (abitativa) sociale di cui al considerando 11 della decisione n. 2012/21/UE, ritenendo che sia eccessivamente restrittivo e non offra alle autorità nazionali la flessibilità necessaria per attuare una politica adeguata in materia di alloggio. La relazione propone anche di istituire una task force dell'UE sull'accessibilità economica degli alloggi.

3. **Osservazioni generali**

Fallimento del mercato nel settore dell'edilizia abitativa

3.1. Il CESE ritiene che nel settore dell'edilizia abitativa si debba constatare un fallimento del mercato, al quale bisogna rimediare migliorando le condizioni quadro (ad es. i dati, il coordinamento, le procedure di approvazione e le norme sulla pianificazione dell'utilizzo del territorio), introducendo un diritto fondamentale all'alloggio, erogando finanziamenti sufficienti, attuando come principio guida l'approccio «Prima la casa» (*Housing First*) ([9]) per le persone senza fissa dimora e riservando maggiore attenzione alle esigenze dei giovani e al tema della sostenibilità.

3.2. Questo fallimento del mercato impone all'UE l'adozione di un nuovo modello di politica in materia di alloggio: una politica abitativa per ampie fasce della popolazione è di interesse economico generale. L'approccio attuale, in base al quale la politica in materia di alloggio dovrebbe essere destinata esclusivamente alle famiglie a più basso reddito, dovrebbe essere abbandonato e le norme sugli aiuti di Stato andrebbero adattate di conseguenza, in conformità del sistema di regolamentazione dei servizi di interesse economico generale (SIEG).

3.3. Lo sviluppo di nuovi partenariati e strutture – ad esempio sotto forma di edilizia abitativa cooperativa, sociale e di comunità e di programmi di alloggi idonei per la coabitazione intergenerazionale o di diverse categorie di popolazione attraverso varie collaborazioni tra il settore cooperativo, le organizzazioni non governative (ONG) e le istituzioni pubbliche – ha un impatto positivo sulla disponibilità di alloggi a prezzi abbordabili e richiede pertanto un adeguato sistema di aiuti di Stato e di sostegno, in linea con il principio aggiornato dei SIEG e dotato di nuove misure relative ai terreni pubblici e alle esenzioni fiscali.

3.4. Come evidenziato nel parere TEN/772 ([10]), la creazione condivisa di servizi di interesse generale da parte delle organizzazioni della società civile e direttamente da parte dei cittadini è uno degli strumenti più efficaci per stimolare la democrazia partecipativa e rafforzare l'integrazione europea. È quindi essenziale che la creazione condivisa abbia un ruolo più importante nel settore dell'edilizia residenziale.

3.5. Armonizzare e semplificare i regolamenti e le norme del settore della costruzione può contribuire a ridurre i costi abitativi. Revisioni o modifiche di questo tipo non devono in alcun caso determinare o contribuire alla riduzione o all'elusione delle norme ambientali, sociali o di sicurezza sul lavoro, né compromettere i valori architettonici estetici che contribuiscono al benessere della popolazione.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) GU C 486 del 21.12.2022, pag. 76.

Migliorare i dati e il coordinamento

3.6. Il CESE è convinto che la politica dell'UE in materia di alloggio possa funzionare solo se è basata su dati validi. Tali dati dovrebbero comprendere l'indice dei prezzi delle abitazioni, il numero e il valore delle vendite di alloggi, i titolari effettivi di proprietà immobiliari, la percentuale e il tipo di proprietari e di affittuari, la percentuale di edilizia residenziale pubblica e di quella privata, il volume, la qualità e l'impatto ambientale del settore dell'edilizia residenziale, ecc. Occorre quindi introdurre e perfezionare, a livello dell'UE, uno strumento statistico che fornisca tutti gli elementi rilevanti e operativi essenziali per lo sviluppo, l'attuazione e il monitoraggio delle politiche in materia di alloggio, migliori la trasparenza e contribuisca alla lotta contro la speculazione e il riciclaggio di denaro nel mercato immobiliare, fenomeni che hanno costituito un problema negli ultimi 10 anni.

3.7. Il CESE ritiene necessario creare quanto prima un'apposita piattaforma dell'UE sulla questione dell'alloggio che potrebbe servire a migliorare la raccolta dati, al fine di fornire una base migliore per adeguare le norme in materia di alloggi e le norme di regolamentazione, e a sviluppare e promuovere metodi innovativi di gestione del settore dell'edilizia abitativa.

3.8. Il CESE raccomanda di intensificare lo sviluppo di piattaforme digitali interoperabili per le procedure di rilascio delle licenze edilizie, al fine di migliorare l'efficienza amministrativa e il rapporto costi/efficacia dei progetti.

3.9. La trasformazione digitale è fondamentale per la definizione e l'attuazione di obiettivi ambientali nel settore dell'edilizia abitativa e può migliorare le prestazioni di sostenibilità dei materiali, dei prodotti e degli edifici.

3.10. Data la natura trasversale della questione, il CESE accoglie con favore la nomina di un nuovo commissario responsabile per l'edilizia abitativa. Il commissario dovrebbe essere coadiuvato da un gruppo di esperti composto da organizzazioni delle parti interessate nel settore dell'edilizia abitativa, rappresentanti delle associazioni degli inquilini, dei senza fissa dimora, dei giovani e delle persone con disabilità, attivisti per l'uguaglianza, professionisti dell'urbanistica, rappresentanti dei fornitori di alloggi economicamente accessibili, rappresentanti delle città, dei comuni e delle regioni, nonché del CESE e del CdR. Inoltre, il Parlamento europeo prevede di istituire una commissione speciale per l'edilizia abitativa che elaborerà una relazione sulle proposte e le soluzioni da attuare per far fronte alla crisi degli alloggi. Il CESE chiede di essere coinvolto in qualità di osservatore o consulente nei lavori di tale commissione.

3.11. Il CESE invita la Commissione a prevedere d'ora in poi l'elaborazione, nel quadro del semestre europeo, di relazioni annuali sullo stato dell'edilizia abitativa nell'UE contenenti dati dettagliati per paese, forniti dagli stessi Stati membri, sugli alloggi disponibili, sul fabbisogno abitativo, sugli immobili vacanti e sui prezzi, sull'accessibilità economica e sulla sostenibilità del settore; tali relazioni dovranno essere approvate dal Parlamento europeo, dal CESE e dal CdR.

3.12. Il CESE sottolinea con forza l'invito rivolto alla Commissione nella dichiarazione di Liegi affinché organizzi un vertice europeo annuale sugli alloggi sociali e a prezzi accessibili, in collaborazione con il Parlamento europeo, il CESE e il CdR. Il vertice riunirebbe tutte le parti interessate coinvolte nell'attuazione delle azioni degli Stati membri nel settore degli alloggi, sulla base di un approccio multilivello e dello scambio delle buone pratiche, oltre che nel rispetto del principio di sussidiarietà.

Diritto fondamentale all'alloggio

3.13. L'UE deve garantire il rispetto di un vero e proprio diritto universale all'alloggio. A tal fine, è necessario adottare con procedura legislativa ordinaria regolamenti settoriali che stabiliscano i principi e fissino le condizioni per l'offerta, la costruzione e il finanziamento di alloggi dignitosi e a prezzi accessibili, ai sensi dell'articolo 14 del TFUE relativo ai servizi di interesse economico generale (SIEG).

3.14. I problemi di edilizia abitativa nell'UE potranno essere risolti su base strutturale aumentando l'offerta di alloggi sociali. Il CESE invita la Commissione a riconoscere l'edilizia abitativa sociale come uno strumento fondamentale e promettente per l'attuazione di politiche attive in materia di alloggio. Si dovrebbero sollecitare e sostenere iniziative a livello nazionale negli Stati membri con politiche degli alloggi particolarmente inadeguate, mettendo in evidenza modelli di buone pratiche nel settore.

3.15. Il CESE invita altresì la Commissione a elaborare un piano d'azione, corredato di misure a breve e a medio termine, per l'applicazione del diritto fondamentale all'alloggio e per il coordinamento e l'attuazione di piani nazionali ed europei di investimento in materia di edilizia residenziale pubblica.

3.16. A medio termine il diritto fondamentale a un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutti dovrebbe essere sancito nel diritto primario dell'UE. La dimensione della disabilità dovrebbe essere integrata in tutti i programmi abitativi per garantire che gli alloggi siano non solo economicamente accessibili e sostenibili, ma anche di accesso agevole per tutti. Inoltre, gli indicatori sui servizi abitativi dovrebbero essere integrati nei programmi nazionali di riforma e nei programmi di stabilità e convergenza.

3.17. Il CESE invita la Commissione a sostenere gli Stati membri formulando, se del caso, raccomandazioni affinché prevedano un pacchetto di strumenti per limitare gli aumenti incontrollati degli affitti, compresi, tra l'altro, massimali degli affitti imposti per legge, una tassa sugli alloggi vacanti, incentivi fiscali per la ristrutturazione di alloggi vacanti al fine di darli in locazione, più alloggi sociali e limiti alle autorizzazioni delle locazioni a breve termine. Alcuni esempi utili di buone pratiche in questo ambito sono reperibili in diversi Stati membri.

3.18. A causa delle conseguenze negative delle locazioni a breve termine ([11]), la Commissione dovrebbe raccomandare agli Stati membri di introdurre obblighi di registrazione, stabilire termini temporali per questo tipo di locazioni e garantire una concorrenza leale tra le locazioni a breve termine e il resto del settore dell'ospitalità.

3.19. A medio termine è inoltre necessario che l'UE definisca un obiettivo realistico per il periodo 2024-2029 in materia di costruzione di nuove abitazioni / utilizzo di alloggi che necessitano di ristrutturazione o di alloggi vacanti. Per raggiungere questo obiettivo gli Stati membri devono, tra l'altro, mettere a disposizione una quota sufficiente di terreni per l'edilizia abitativa senza scopo di lucro. Tali obiettivi, compreso il monitoraggio, consentirebbero inoltre di stabilire se le iniziative del nuovo commissario per l'edilizia abitativa illustrate nella lettera di incarico stiano producendo gli effetti desiderati.

3.20. Il CESE ritiene che facilitare l'accesso di ogni persona ad alloggi sociali a prezzi abbordabili, come indicato al punto 2.13, costituisca un importante passo avanti verso l'effettiva applicazione del diritto fondamentale all'alloggio.

Trovare una soluzione al problema delle persone senza fissa dimora

3.21. Il CESE sollecita l'elaborazione di una strategia basata sulla piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di una fissa dimora, dotata di un bilancio operativo e corredata di un programma di lavoro per il periodo 2024-2029, nonché di una raccomandazione del Consiglio sull'eliminazione della deprivazione abitativa.

3.22. Il CESE raccomanda che tutti gli Stati membri adottino il programma «Prima la casa» (*Housing First*) ([12]) per le persone senza fissa dimora e che sostengano gli operatori senza scopo di lucro o gli attori locali che lo stiano già attuando, per consentire loro di ampliare la loro offerta. A tal fine è importante incentrare l'azione su differenti tipi di alloggio e stili di vita diversi, così da permettere la combinazione di varie categorie sociali e fasce di età diverse.

Finanziamenti sufficienti

3.23. Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali e ritiene che gli investimenti pubblici in alloggi accessibili e a prezzi abbordabili debbano essere esclusi dall'applicazione delle regole sul debito stabilite nelle norme di bilancio del patto di stabilità e crescita. I programmi di investimento per l'edilizia sociale dovrebbero garantire il rispetto dei requisiti obbligatori di accessibilità per l'ambiente edificato.

3.24. Le autorità nazionali e gli enti locali dovrebbero incrementare i loro finanziamenti destinati a progetti di edilizia abitativa sociale e semplificare l'accesso a tali finanziamenti. Il CESE accoglie con favore l'intenzione di istituire una piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili a prezzi accessibili. Inoltre, gli imprenditori immobiliari senza scopo di lucro e le cooperative, come pure gli enti locali, dovrebbero poter ottenere prestiti a lungo termine a tasso di interesse zero grazie a tale piattaforma o direttamente dalla Banca europea per gli investimenti.

3.25. Il CESE raccomanda di aumentare gli investimenti pubblici nell'edilizia abitativa includendo nel semestre europeo e nei piani strutturali finanziari una serie di indicatori riveduti e correttamente adattati sull'onerosità eccessiva dei costi abitativi e sulla povertà energetica, in particolare per quanto riguarda la disuguaglianza di genere e quella legata alla disabilità, e fissando un obiettivo quantitativo nazionale di investimenti pubblici destinati ad alloggi pubblici, sociali, accessibili e a prezzi abbordabili in tutti gli Stati membri, comprese delle sanzioni per il mancato raggiungimento di tale obiettivo.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Sostenibilità

3.26. L'iniziativa della Commissione per un nuovo Bauhaus europeo associa la sostenibilità con la cultura dell'edilizia e l'inclusione e, sulla base di questi principi, promuove l'accessibilità economica, una buona qualità della vita e un senso di appartenenza degli abitanti, prestando particolare attenzione alla loro convergenza verso l'alto.

3.27. Il sostegno al settore dell'edilizia abitativa deve privilegiare le trasformazioni e le ristrutturazioni rispetto alla costruzione di nuovi edifici e promuovere metodi di costruzione climaticamente neutri ed efficienti sotto il profilo delle risorse, nonché approcci in materia di alloggi collettivi e di mobilità alternativa che migliorino la qualità di vita delle persone. Tuttavia, la trasformazione e la ristrutturazione degli edifici devono includere anche il rispetto di requisiti di accessibilità obbligatori, in modo da poter soddisfare le esigenze di un'ampia varietà di gruppi sociali, tra cui le persone con disabilità, gli anziani, le famiglie con bambini ecc.

3.28. Il CESE sostiene l'ondata di ristrutturazioni dell'UE e ricorda che il settore dell'edilizia residenziale è responsabile del 40 % dei consumi energetici e del 36 % delle emissioni di gas a effetto serra nell'Unione. Alla luce di queste considerazioni, la realizzazione di ristrutturazioni termiche ed energetiche socialmente eque e accettabili per i cittadini o la sostituzione dei sistemi di riscaldamento con sistemi energetici sostenibili è fondamentale per il conseguimento degli obiettivi climatici.

3.29. Il CESE chiede di combinare misure obbligatorie e misure di accompagnamento per garantire azioni per il clima eque. Sono necessari strumenti di sostegno per consentire a chiunque, indipendentemente dalla propria situazione finanziaria, di realizzare ristrutturazioni termiche ed energetiche e di apportare i necessari miglioramenti ai servizi idrici e igienico-sanitari nel proprio alloggio. Nello stesso tempo, occorre stabilire degli obblighi per i proprietari di beni immobili, in particolare per coloro che li danno in locazione. Gli inquilini devono essere tutelati da aumenti eccessivi degli affitti dovuti a un trasferimento dei costi. Contratti trasparenti e redatti in linguaggio semplice e chiaro, la possibilità di contestare le clausole abusive e la risoluzione gratuita delle controversie in materia di locazione sono essenziali per la protezione degli inquilini.

3.30. Il CESE ritiene che l'accesso agli attuali 19 strumenti di sostegno e ai flussi di finanziamento dell'UE – con condizioni chiare legate ai criteri sociali – dovrebbe essere agevolato grazie alla creazione di un fondo per la trasformazione che armonizzi tutti gli strumenti esistenti e possa essere utilizzato ogni anno per finanziare ristrutturazioni eque per i singoli.

Riservare attenzione ai giovani

3.31. Il CESE sottolinea che il 47 % dei giovani europei di età compresa tra i 18 e i 34 anni vive a casa con i genitori – in molti casi perché non ha altra scelta – e che solo il 17 % degli studenti e dei giovani ha accesso a un alloggio per studenti. Il CESE chiede di adottare un piano d'azione ad hoc incentrato sul miglioramento dell'accesso dei giovani e delle giovani famiglie ad alloggi a prezzi abbordabili.

3.32. Il CESE invita tutti gli Stati membri ad adottare, con il sostegno della Commissione, il principio *Housing First for Youth* - HF4Y (Prima la casa per i giovani) e a elaborare programmi specifici per mettere a disposizione dei giovani alloggi a prezzi più abbordabili.

Bruxelles, 5 dicembre 2024

Il presidente
del Comitato economico e sociale europeo
Oliver RÖPKE

ALLEGATO

al parere della CESE

I seguenti emendamenti, pur avendo ricevuto almeno un quarto dei voti espressi, sono stati respinti nel corso delle deliberazioni:

EMENDAMENTO 3 **TEN/841** **Edilizia sociale nell'UE - alloggi dignitosi, sostenibili ed economicamente accessibili** **Punto 3.23** **Modificare come segue:**	**Presentato da:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Parere della sezione	Emendamento
Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali ***e ritiene che gli investimenti pubblici in alloggi a prezzi accessibili debbano essere esclusi dall'applicazione delle regole sul debito stabilite nelle norme di bilancio del patto di stabilità e crescita***.	Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali.

Motivazione

La riforma del patto di stabilità e crescita, decisa di recente, consentirà agli Stati membri dell'UE in difficoltà di risanare le loro finanze pubbliche, preservando nel contempo gli investimenti necessari per far fronte alle grandi sfide, in particolare la transizione ecologica e digitale. Il patto riformato consente pertanto di stabilire norme più adatte alla situazione specifica di ciascun paese. In questa fase non è opportuno chiedere ulteriori adeguamenti relativi al patto di stabilità e crescita.

Esito della votazione

Voti favorevoli:	51
Voti contrari:	87
Astensioni:	9

EMENDAMENTO 6 **TEN/841** **Edilizia sociale nell'UE - alloggi dignitosi, sostenibili ed economicamente accessibili** **Punto 1.8** **Modificare come segue:**	**Presentato da:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Parere della sezione	Emendamento
Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali ***e ritiene che gli investimenti pubblici in alloggi a prezzi accessibili debbano essere esclusi dall'applicazione delle regole sul debito stabilite nelle norme di bilancio del patto di stabilità e crescita (PSC)***.	Il CESE raccomanda di ampliare il margine di manovra per gli investimenti a lungo termine nelle infrastrutture sociali.

Motivazione

La riforma del patto di stabilità e crescita, decisa di recente, consentirà agli Stati membri dell'UE in difficoltà di risanare le loro finanze pubbliche, preservando nel contempo gli investimenti necessari per far fronte alle grandi sfide, in particolare la transizione ecologica e digitale. Il patto riformato consente pertanto di stabilire norme più adatte alla situazione specifica di ciascun paese. In questa fase non è opportuno chiedere ulteriori adeguamenti relativi al patto di stabilità e crescita.

Esito della votazione

Voti favorevoli:	51
Voti contrari:	87
Astensioni:	9