C/2026/3222

2.7.2026

Parere del Comitato economico e sociale europeo

Affrontare il problema della scarsità di alloggi attraverso politiche abitative orientate alle famiglie per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili

(parere esplorativo su richiesta della presidenza cipriota del Consiglio dell'UE)

(C/2026/3222)

Relatore: **Thomas KATTNIG**

Consigliera	Sandra MATZINGER (per il relatore)
Base regolamentare	Articolo 52, paragrafo 2, del Regolamento interno
Consultazione	Richiesta dalla presidenza cipriota del Consiglio dell'UE, 13.10.2025
Base giuridica	Articolo 304 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea
Sezione competente	Trasporti, energia, infrastrutture e società dell'informazione
Adozione in sezione	9.3.2026
Adozione in sessione plenaria	18.3.2026
Sessione plenaria n.	604
Esito della votazione (favorevoli/contrari/astenuti)	187/2/6

1. Conclusioni e raccomandazioni

1.1. Il Comitato economico e sociale europeo (CESE) accoglie con favore il piano per gli alloggi a prezzi accessibili, ma esorta la Commissione a presentare rapidamente le iniziative annunciate e ad adottare misure molto più ambiziose per affrontare la crisi strutturale degli alloggi, ad esempio garantendo migliori condizioni quadro, sancendo nel diritto primario dell'UE un diritto a un alloggio adeguato e a prezzi abbordabili, erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani e alle famiglie e al tema della sostenibilità. Critica la mancanza di orientamenti chiari in materia di suolo e di pianificazione territoriale, i rischi di espansione urbana incontrollata e di regresso sul fronte del clima e il ruolo insufficiente attribuito alle città, alle regioni e agli enti locali. Chiede inoltre una strategia di sviluppo rurale efficace e strumenti comprovati, con una percentuale obbligatoria di alloggi sovvenzionati e a prezzi accessibili.

1.2. Il CESE sottolinea che la povertà energetica e l'attuale crisi abitativa rappresentano due sfide interconnesse che interessano milioni di europei. Entrambe, soprattutto quando combinate, impediscono alle persone di partecipare alla vita sociale, culturale ed economica. Il Comitato chiede pertanto un approccio globale incentrato sulla necessità di coniugare la responsabilità ambientale e l'accessibilità finanziaria affinché i costi abitativi non superino il 25 % del reddito disponibile di una famiglia, nonché una riforma del mercato dell'energia che disaccoppi i prezzi dell'energia elettrica dalla fonte energetica più costosa, un consumo di energia di base regolamentato per le famiglie vulnerabili e il divieto di scollegare queste ultime dalla rete.

1.3. La politica abitativa è e deve rimanere di competenza degli Stati membri, conformemente al principio di sussidiarietà. Tuttavia, la decisione recentemente pubblicata dalla Commissione, e il relativo allegato, sulla compensazione per la fornitura di servizi d'interesse economico generale (SIEG) ([1]), tra cui gli alloggi sociali e a prezzi accessibili,

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

impongono agli Stati membri massicce restrizioni, sotto forma di sette requisiti di condizionalità, per quanto riguarda i loro sforzi volti a migliorare la fornitura di alloggi a prezzi accessibili. Il CESE critica questo approccio. Le questioni relative alla definizione dei gruppi destinatari e ai controlli dei redditi dovrebbero essere lasciate alla discrezione degli Stati membri, nel rispetto del principio di sussidiarietà. È pertanto necessario prevedere un'esenzione più ampia e chiaramente definita nell'ambito della regolamentazione in materia di aiuti di Stato al fine di salvaguardare i modelli abitativi orientati al benessere pubblico in tutta l'UE.

1.4. Il CESE chiede che i proprietari di abitazioni riscaldate mediante combustibili fossili si facciano carico di una parte della tassa sul carbonio relativa a tali abitazioni, al fine di proteggere i locatari dagli aumenti eccessivi dei canoni di locazione dovuti a un trasferimento dei costi. Allo stesso tempo, occorre aiutare i proprietari privati qualora non siano in grado di sostenere i costi di tali misure.

1.5. Il Comitato riconosce il ruolo che i partenariati pubblico-privato possono svolgere nell'aumentare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili in determinate circostanze. Il modello a scopo di lucro limitato nel settore dell'edilizia abitativa è un ottimo esempio di tale cooperazione.

1.6. 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. Bisogna quindi ricorrere a tutti i mezzi possibili per aumentare la quantità di alloggi economicamente accessibili che sono offerti in vendita o in affitto. Per conseguire questo obiettivo è necessario coinvolgere tutti gli attori, siano essi pubblici, senza scopo di lucro o con scopo di lucro limitato o privati. Le misure volte ad aumentare l'offerta abitativa devono essere accompagnate da un rafforzamento coerente della protezione dei consumatori.

1.7. Il Comitato invita la Commissione a sostenere gli Stati membri formulando raccomandazioni per contrastare la finanziarizzazione in corso, in particolare nelle zone urbane, e osserva che i giovani e le famiglie, a causa della loro eccessiva dipendenza dal mercato degli affitti privati, sono esposti in modo sproporzionato ai suoi effetti, il che costituisce uno dei principali fattori che determinano l'aumento degli affitti e la minore accessibilità economica degli alloggi.

1.8. Ribadisce la necessità che gli Stati membri presentino il proprio piano sociale per il clima e rispettino gli impegni ivi stabiliti. Al tempo stesso, il Comitato ritiene che le risorse stanziate per il Fondo sociale per il clima, il Fondo per una transizione giusta e il Fondo sociale europeo Plus (FSE+) debbano essere aumentate nel prossimo quadro finanziario pluriennale (QFP) e che i futuri flussi di finanziamento dell'UE destinati alle ristrutturazioni verdi debbano essere messi direttamente a disposizione delle famiglie bisognose.

1.9. Il CESE esprime soddisfazione per il primo vertice dell'UE sugli alloggi organizzato dalla Commissione nel 2026, a seguito della dichiarazione di Liegi, e riconosce che dovrebbe svolgere un ruolo in seno a tale vertice. Tuttavia, invita la Commissione europea a organizzare, in collaborazione con il Parlamento europeo, il CESE e il Comitato delle regioni, un vertice annuale dell'UE sugli alloggi sociali e a prezzi accessibili, per garantire che questo tema rimanga una priorità in tutta Europa. Detto vertice riunirebbe tutte le parti interessate coinvolte nell'attuazione degli interventi degli Stati membri nel settore degli alloggi, basandosi su un approccio multilivello e sullo scambio di buone pratiche, oltre che sul rispetto del principio di sussidiarietà.

2. **Osservazioni generali**

2.1. La presidenza cipriota del Consiglio dell'UE ha chiesto al CESE di elaborare un parere esplorativo sul tema in oggetto. Occorre tenere conto, in particolare, dello stretto legame tra la politica abitativa, i modelli di finanziamento per la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni, l'inclusione sociale, la sostenibilità e l'efficienza energetica, sottolineando che l'accessibilità economica è un fattore chiave per la coesione sociale e la competitività, in particolare per le famiglie con bambini e le famiglie a basso e medio reddito nelle zone urbane.

2.2. Conformemente ai principi 19 e 20 del pilastro europeo dei diritti sociali, disporre di un alloggio adeguato e a prezzi abbordabili e accedere ai servizi di base costituiscono diritti sociali fondamentali; l'accesso all'alloggio è da considerarsi critico qualora il tasso di onerosità eccessiva dei costi sia superiore al 40 % ([2]). Il CESE chiede un approccio globale in materia di alloggi sostenibili, a prezzi accessibili e orientati alla famiglia, che mantenga i costi abitativi al di sotto del 25 % del reddito disponibile delle famiglie.

2.3. L'insicurezza abitativa, causata dall'inadeguatezza e dall'inaccessibilità degli alloggi, danneggia la salute, il benessere e le prospettive economiche delle persone, fa aumentare i costi sanitari e calare la produttività e il potere d'acquisto, riduce la spesa e la disponibilità della manodopera qualificata, e aggrava le disuguaglianze. Questa vulnerabilità non è un dato

([2]) Commissione europea - Tasso di onerosità eccessiva dei costi abitativi.

immutabile. Infatti, famiglie che non sono strutturalmente svantaggiate possono rapidamente divenire vulnerabili a seguito di improvvisi aumenti dei prezzi dei servizi essenziali o altri avvenimenti, ad esempio la perdita del lavoro. Questo problema è aggravato dalla «finanziarizzazione» in corso nel settore degli alloggi, che ha portato, nell'arco di 10 anni, a un aumento del 30,9 % della ricchezza nominale immobiliare in diverse città europee ([3]), contribuendo così a un incremento delle disuguaglianze socioeconomiche.

La transizione verde dell'UE non deve essere persa di vista e deve andare di pari passo con un forte sostegno sociale a favore delle famiglie svantaggiate. Poiché l'economia dell'UE è ancora in gran parte basata sui combustibili fossili ([4]), il passaggio alle energie da fonti rinnovabili deve essere organizzato in modo equo e non lasciare indietro nessuno. A tal fine occorre rafforzare la fiducia del pubblico nella governance dell'energia e la partecipazione significativa dei cittadini al processo decisionale. Pertanto, rispondere alle esigenze sociali e garantire una transizione giusta — anche rafforzando e potenziando in modo sostanziale il Fondo sociale per il clima — devono essere priorità assolute. Gruppi vulnerabili come le persone a basso reddito (i lavoratori poveri), i pensionati, le famiglie numerose, le famiglie monoparentali, i giovani ([5]), i migranti e le persone con disabilità sono i più colpiti da condizioni abitative insufficienti (anche sotto il profilo energetico) e dalla povertà energetica. In genere quest'ultima colpisce maggiormente le donne ([6]).

2.4. Tra il 2015 e il 2024 la categoria degli adulti single e senza figli ha registrato il tasso di crescita più elevato (16,9 %), mentre quelle di altri tipi di nuclei familiari nell'UE sono rimaste praticamente invariate o si sono ridotte ([7]). Questo cambiamento demografico in corso e l'evoluzione della composizione delle famiglie hanno un notevole impatto, che occorre prendere in considerazione nella pianificazione futura predisponendo, tra l'altro, alloggi più accessibili, spazi di vita adeguati e un maggior numero di case intergenerazionali.

3. **Osservazioni particolari**

3.1. Il CESE esprime soddisfazione per il primo vertice dell'UE sugli alloggi organizzato dalla Commissione nel 2026, a seguito della dichiarazione di Liegi, e riconosce che dovrebbe svolgere un ruolo in seno a tale vertice. Tuttavia, invita la Commissione europea a organizzare, in collaborazione con il Parlamento europeo, il CESE e il Comitato delle regioni, un vertice annuale dell'UE sugli alloggi sociali e a prezzi accessibili, per garantire che questo tema rimanga una priorità in tutta Europa. Detto vertice riunirebbe tutte le parti interessate coinvolte nell'attuazione degli interventi degli Stati membri nel settore degli alloggi, basandosi su un approccio multilivello e sullo scambio di buone pratiche, oltre che sul rispetto del principio di sussidiarietà.

3.2. Il CESE accoglie con favore la pubblicazione del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili. Esorta tuttavia la Commissione ad accelerare la pubblicazione delle iniziative previste nel piano e chiede misure più ambiziose che affrontino adeguatamente le cause strutturali della crisi abitativa, in particolare per quanto riguarda gli alloggi sociali e a scopo di lucro limitato.

3.3. Il Comitato accoglie con favore l'impegno a sostenere gli investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili, l'attenzione rivolta ai gruppi vulnerabili, alla ristrutturazione e al riutilizzo delle abitazioni vacanti e degli edifici e spazi sottoccupati, nonché l'iniziativa prevista in materia di locazioni a breve termine. Invita l'UE a sostenere gli Stati membri con raccomandazioni chiare e un pacchetto di strumenti pratici ([8]) per affrontare la crisi abitativa, tra cui meccanismi di stabilizzazione degli affitti, tasse sugli alloggi vacanti, incentivi per la ristrutturazione di alloggi vacanti, l'ampliamento della disponibilità di alloggi sociali, limiti alle locazioni a breve termine e il diritto di prelazione per gli enti locali relativamente all'acquisto di abitazioni acquisite dalle banche a causa del mancato adempimento di obblighi ipotecari.

3.4. Alla luce della carenza annuale di investimenti stimata dalla Banca europea per gli investimenti (BEI) a 270 miliardi di EUR e la riassegnazione insufficiente dei fondi di coesione esistenti, il CESE sottolinea che per affrontare la crisi abitativa sono necessari finanziamenti non solo più ingenti, ma anche più intelligenti. Chiede pertanto la rapida istituzione di una piattaforma di investimento paneuropea al fine di coordinare gli strumenti e mobilitare capitali pubblici e privati a favore di soluzioni abitative a prezzi accessibili. Il Comitato ritiene che il QFP per il periodo 2028-2034 dovrebbe prevedere un bilancio specifico per il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili e che gli Stati membri dovrebbero avere l'obbligo di presentare piani nazionali per l'edilizia abitativa corredati di obiettivi e di sistemi di monitoraggio. Inoltre, per attuare e

([3]) *Financialization in 13 cities* [Finanziarizzazione in 13 città], London School of Economics and Political Science (LSE) 2023.
([4]) *Energy consumption in households* [Il consumo di energia presso le famiglie], Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof - The European Youth Forum' position on housing* [Più che un tetto - La posizione del Forum europeo della gioventù sulla questione degli alloggi].
([6]) *Dati disaggregati per genere sulla povertà energetica*, CESE 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) GU C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

mobilitare efficacemente gli investimenti della BEI in alloggi sociali a prezzi accessibili, occorre fornire garanzie pubbliche a livello nazionale, così come sistemi di piattaforme dotati di governance pubblica che consentano l'aggregazione di progetti di piccole e medie dimensioni, in modo che le imprese senza scopo di lucro e a lucro limitato possano accedere a questa opportunità di finanziamento, di cui altrimenti non potrebbero beneficiare. Per quanto riguarda gli investimenti pubblici, il Comitato sottolinea la necessità di una maggiore flessibilità nella gestione di bilancio.

3.5. Come indicato nel parere TEN/848, la flessione generale nel settore delle costruzioni per fini abitativi in tutta l'UE — causata, tra l'altro, dall'incremento dei costi di costruzione, dalle perturbazioni delle catene di approvvigionamento e da una politica creditizia restrittiva — fa aumentare il divario tra il reddito disponibile e spese abitative, nuocendo all'accessibilità economica. La finanziarizzazione del settore immobiliare ([9]) aggrava questo problema. Il CESE ribadisce il suo invito ad adottare misure vincolanti contro la speculazione e la finanziarizzazione (soprattutto nelle zone urbane) e a garantire l'accessibilità economica a lungo termine, la protezione dei locatari e l'elaborazione di una strategia europea per alloggi salubri. Una delle possibilità per contrastare la finanziarizzazione e la scarsa accessibilità economica consiste nel rafforzare il settore locativo riconducibile agli enti pubblici dell'edilizia residenziale, oppure a organismi senza scopo di lucro o con scopo di lucro limitato, mediante canoni di locazione basati sui costi, garantendo nel contempo che la regolamentazione limiti gli investimenti speculativi, sostenga rendimenti stabili e a lungo termine e tuteli il ruolo degli alloggi come bene sociale.

3.6. Il Comitato accoglie con favore l'accento che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili pone sugli sforzi di miglioramento delle competenze e di riqualificazione nel settore edile. Reputa tuttavia che le misure di sostegno non siano sufficienti e chiede pertanto un impulso al miglioramento delle competenze e alla riqualificazione nel settore al fine di aggiornare e affinare le competenze professionali, migliorare le condizioni di lavoro, garantire salari adeguati e attrarre un maggior numero di giovani (in particolare donne).

3.7. Il Comitato ribadisce che — conformemente con il principio di sussidiarietà — il grave fallimento nel settore dell'edilizia abitativa ([10]) deve essere affrontato, tra l'altro, migliorando le condizioni quadro, quali la raccolta dei dati, il coordinamento, le procedure di approvazione e le norme sulla pianificazione dell'utilizzo del territorio, sancendo nel diritto primario dell'UE un diritto a un alloggio a prezzi accessibili, erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani, alle famiglie e alla sostenibilità.

3.8. Il CESE ritiene che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili sia privo di orientamenti chiari sull'uso del suolo e sulla pianificazione territoriale, comporti rischi in materia di espansione urbana incontrollata, comprometta il conseguimento degli obiettivi climatici e non riconosca adeguatamente la necessità di rafforzare il ruolo che le città e le regioni svolgono nella lotta contro la crisi degli alloggi. Una strategia di sviluppo rurale efficace, che attiri nuovi residenti nelle zone rurali e consenta alle persone di esercitare il loro diritto di rimanere nel loro territorio, consentirebbe inoltre di alleviare la pressione abitativa nelle città. In tale contesto, gli enti locali dovrebbero svolgere un ruolo centrale nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, in quanto — essendo i maggiori proprietari di terreni e beni immobili — sono attori chiave nella definizione della politica abitativa, soprattutto nelle zone urbane. Strumenti comprovati come il modello viennese di zonizzazione dell'utilizzo del territorio mostrano il ruolo che può esercitare l'autorità di pianificazione, la quale, dopo la rizonizzazione di un territorio, può imporre ai promotori privati l'obbligo di costruire una quota fissa di alloggi sovvenzionati e a prezzi accessibili.

3.9. Il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili deve migliorare l'accesso ad alloggi a prezzi abbordabili per le persone senza fissa dimora o a rischio di perderla, in particolare potenziando l'approccio «Prima la casa» (*Housing First*), anche attraverso lo stanziamento di fondi dell'UE nel prossimo QFP. La Commissione dovrebbe inoltre stabilire una definizione unica di deprivazione abitativa e garantire un monitoraggio regolare a livello dell'UE, anche tramite Eurostat. Per affrontare il problema della deprivazione abitativa occorrono sia la prevenzione che l'intervento. L'efficace iniziativa austriaca «Wohnschirm» ([11]) combina la prevenzione degli sfratti, l'approccio «Prima la casa» e il sostegno contro le interruzioni della fornitura di energia, in linea con la dichiarazione di Lisbona, e funge da modello di buone pratiche per altri Stati membri.

3.10. I problemi di edilizia abitativa nell'UE potranno essere risolti su base strutturale aumentando l'offerta di alloggi sociali e a prezzi accessibili. 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. I programmi di sostegno devono essere concepiti in modo tale da sostenere solo progetti che creano alloggi permanentemente a prezzi accessibili e garantiscono il rispetto di criteri sociali per quanto riguarda la loro occupazione.

3.11. Il CESE invita la Commissione a stabilire un obiettivo concreto a livello dell'UE per aumentare il parco di alloggi sociali, attualmente stimato a circa il 5 % del patrimonio abitativo. Questo obiettivo dovrebbe essere integrato nel semestre europeo e monitorato nell'ambito delle relazioni annuali sullo stato degli alloggi nell'UE. Tali relazioni dovrebbero includere dati dettagliati e specifici, per Stato membro, riguardanti gli alloggi disponibili, il fabbisogno abitativo, gli immobili vacanti, nonché i prezzi, l'accessibilità economica e la sostenibilità nel settore. Questi dati dovrebbero essere forniti dagli Stati membri e approvati dal Parlamento, dal CESE e dal CdR.

([9]) *When investors move in* [Quando gli investitori si trasferiscono], BCE 2025.
([10]) Cfr. GU C 486 del 21.12.2022, pag. 185, GU C 75 del 28.2.2023, pag. 185, GU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, ecc.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. La politica abitativa rimane di competenza degli Stati membri conformemente al principio di sussidiarietà, che consente loro di agire in modo più flessibile tenendo conto delle prassi, delle condizioni e delle circostanze nazionali. A livello dell'UE occorre istituire quadri appropriati — in particolare nell'ambito del finanziamento degli investimenti e in quello delle norme in materia di aiuti di Stato — affinché le amministrazioni locali e regionali possano risolvere la crisi degli alloggi in maniera efficace. Ciò rende necessario riconoscere che la vulnerabilità non è un dato immutabile. Infatti, famiglie che non sono strutturalmente svantaggiate possono divenire vulnerabili a seguito di improvvisi aumenti dei prezzi dei servizi essenziali, il che mette in risalto il bisogno di istituire meccanismi di prevenzione all'interno dei quadri nazionali e locali. Le questioni relative alla definizione dei gruppi destinatari e ai controlli dei redditi dovrebbero essere lasciate alla discrezione degli Stati membri, nel rispetto del principio di sussidiarietà.

3.13. Per garantire che le autorità nazionali e locali possano offrire alloggi a prezzi accessibili, occorre rivedere le esenzioni concesse al settore dell'edilizia abitativa nelle norme dell'UE in materia di aiuti di Stato. La Commissione qualifica, giustamente, gli alloggi a prezzi accessibili come un servizio di interesse economico generale (SIEG) per cui le norme in materia di aiuti di Stato si applicano solo parzialmente, conformemente alle sentenze della Corte di giustizia dell'Unione europea e all'articolo 106 TFUE — un principio che il CESE sostiene fermamente. Tuttavia, l'ultima decisione della Commissione sulla compensazione per i SIEG ([12]) genera inutili oneri burocratici e impone restrizioni eccessive agli Stati membri. Il Comitato chiede pertanto procedure più semplici e accelerate che siano incentrate sull'inclusione sociale ed evitino la segregazione, piuttosto che controlli onerosi degli aiuti di Stato. In linea di principio, i SIEG dovrebbero essere limitati agli operatori senza scopo di lucro e con scopo di lucro limitato, con canoni di locazione basati sui costi. È opportuno eliminare l'obbligo di collegare gli alloggi sociali a gruppi di destinatari vulnerabili rigorosamente definiti, in quanto limita indebitamente l'accesso e non soddisfa le esigenze di gruppi quali i giovani e le famiglie a reddito medio-basso. L'individuazione dei gruppi destinatari e delle soglie di reddito dovrebbe rimanere di competenza nazionale, conformemente al principio di sussidiarietà.

3.14. In alcune regioni dell'UE vi è un elevato tasso di abitazioni di proprietà e nel contempo un parco di alloggi sociali molto limitato. In considerazione di tale contesto strutturale, una definizione ampliata di alloggi sociali e a prezzi accessibili deve tenere conto della quasi assenza di alternative pubbliche in tali luoghi e dare priorità alla ristrutturazione del parco pubblico esistente, all'acquisizione di abitazioni già sul mercato e alle nuove costruzioni.

3.15. Il CESE accoglie con favore il pacchetto di semplificazione dell'edilizia residenziale nell'ambito del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili. Il Comitato ribadisce che la semplificazione non deve mai portare a una riduzione o a un indebolimento delle norme sociali e ambientali. Un contesto normativo realmente semplificato deve razionalizzare i processi, consentire procedure di approvazione simultanee, garantire che le autorità competenti dispongano delle necessarie risorse finanziarie e umane e armonizzare le norme. I miglioramenti dell'efficienza energetica nel parco immobiliare residenziale dovrebbero essere realizzati progressivamente, concentrandosi inizialmente sui «setacci energetici» che rappresentano una parte significativa del patrimonio esistente, per poi migliorare gradualmente i requisiti.

3.16. Al fine di incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, è indispensabile aumentare la produttività nel settore edile e ridurre i costi di costruzione. Tale obiettivo può essere conseguito investendo in nuove tecnologie, come la stampa 3D e l'edilizia circolare, e in ecosistemi che traggono vantaggio da materiali riciclati o riutilizzati. La piattaforma europea delle parti interessate per l'economia circolare può fornire diverse buone pratiche per il settore edile. Inoltre, approcci innovativi — come l'uso dei cosiddetti *renovation trains* (sistemi di ristrutturazione in serie) — che raggruppano i lavori di ristrutturazione per zona, tipo di alloggio o tipo di lavoro, vanno a vantaggio degli alloggi pubblici e privati riducendo i ritardi e i costi e semplificando la gestione dei progetti attraverso procedure congiunte sotto la supervisione delle autorità locali.

3.17. Tuttavia, gli investimenti in alloggi a prezzi accessibili dovrebbero essere riconosciuti non solo come strumento per sostenere i gruppi a basso reddito, ma anche come mezzo per rafforzare il ruolo delle autorità pubbliche in quanto fornitori attivi di alloggi, aumentando in tal modo l'offerta totale ed esercitando una pressione al ribasso sui costi sia dell'edilizia che degli alloggi.

3.18. Di solito i locatari non hanno la possibilità di scegliere il proprio sistema di riscaldamento; eppure, nell'ambito della transizione energetica, sono tenuti a passare gradualmente a sistemi di riscaldamento e raffrescamento sostenibili. Sebbene vi siano garanzie contro l'interruzione dell'approvvigionamento dell'energia elettrica e dal gas, non esistono requisiti minimi corrispondenti per i sistemi di teleriscaldamento e teleraffrescamento. Le cessazioni dei contratti in questo ambito spesso rendono le abitazioni inabitabili e portano di fatto alla perdita di tali alloggi. Il CESE ritiene che ciò sia inaccettabile e chiede l'introduzione di norme minime negli Stati membri.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Il Comitato raccomanda di creare un meccanismo per calcolare la domanda minima di energia sulla base dei dati relativi agli edifici e alle famiglie, al fine di porre in essere un processo uniforme di raccolta dei dati a tutti i livelli di governance. Occorre rafforzare il ruolo di Eurostat, in coordinamento con gli istituti nazionali di statistica, ai fini di una raccolta efficace dei dati relativi alle famiglie.

3.20. I proprietari hanno il potere di decidere di sostituire un sistema di riscaldamento senza dover sostenere i relativi costi né l'eventuale tassa sul carbonio associata nell'ambito del sistema di scambio di quote di emissioni (ETS2). Per creare maggiori gli incentivi e proteggere i locatari a basso reddito e in condizioni di povertà energetica da aumenti eccessivi degli affitti, i proprietari di abitazioni riscaldate mediante combustibili fossili dovrebbero farsi carico di una parte dei costi del carbonio nell'ambito dell'ETS2, con tassi più elevati per gli edifici poco efficienti. Allo stesso tempo, strumenti di sostegno adeguati devono provvedere a miglioramenti in materia di riscaldamento, energia, acqua e servizi igienico-sanitari per tutti, anche per i proprietari privati che non possono permetterseli, con garanzie volte a fare in modo che gli impatti positivi del sostegno pubblico ricadano sui locatari.

3.21. Come già affermato in pareri precedenti ([13]), il sostegno al settore dell'edilizia abitativa deve privilegiare, a seconda dei casi, le trasformazioni, le ristrutturazioni e la costruzione di nuovi edifici, promuovere metodi di costruzione climaticamente neutri ed efficienti sotto il profilo delle risorse, nonché garantire che i lavori di costruzione (e le ristrutturazioni) integrino ampiamente la circolarità, gli alloggi collettivi e gli approcci in materia di mobilità alternativa che migliorano la qualità di vita delle persone.

3.22. Gli investimenti privati devono essere mobilitati attraverso meccanismi innovativi. Il CESE riconosce il ruolo che i partenariati pubblico-privato (PPP) possono svolgere nell'ampliare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili in determinate circostanze. I PPP possono apportare vantaggi sia alle imprese che alla società se accompagnati da un quadro giuridico e fiscale chiaro, da un'analisi ex ante obbligatoria sul rapporto costi/benefici, nonché da un'informativa completa sulle passività, sulla ripartizione delle entrate, sull'accessibilità economica dei contratti proposti e sulle salvaguardie sociali e ambientali (ad esempio, criteri di sostenibilità, meccanismi di stabilizzazione degli affitti o tutele attuabili per i locatari). Il modello a scopo di lucro limitato nel settore dell'edilizia abitativa è un ottimo esempio di tale cooperazione.

3.23. Il Comitato ribadisce la necessità che gli Stati membri presentino il proprio piano sociale per il clima e rispettino gli impegni ivi stabiliti. Occorre valutare nel dettaglio le misure incluse in tali piani e monitorarne l'attuazione. Al tempo stesso, il CESE è dell'avviso che il Fondo sociale per il clima, il Fondo per una transizione giusta e il Fondo sociale europeo Plus (FSE+) distorcano necessariamente il mercato poiché incrementano artificiosamente i prezzi delle ristrutturazioni e delle costruzioni; ritiene altresì che le risorse stanziate per tali fondi debbano essere aumentate nel prossimo quadro finanziario pluriennale (QFP) e che i futuri flussi di finanziamento dell'UE destinati alle ristrutturazioni verdi debbano essere messi direttamente a disposizione delle famiglie bisognose.

3.24. Il Comitato ritiene che alloggi a prezzi accessibili e sostenibili sotto il profilo energetico e climatico costituiscano uno strumento fondamentale per lottare contro la povertà energetica. Poiché i prezzi elevati dell'energia gravano sulle famiglie vulnerabili e nuocciono alla competitività ([14]), il CESE chiede di abbandonare il modello dell'ordine di merito in modo che i consumatori e l'economia beneficino dei minori costi marginali delle energie rinnovabili e ai nuclei famigliari vulnerabili sia garantito un approvvigionamento energetico di base a prezzi accessibili regolamentati. Chiede inoltre una comprensione comune a livello europeo della povertà energetica ([15]), con anche l'introduzione di un indicatore estivo aggiuntivo, in quanto l'attuale accento posto solo sul riscaldamento non riflette più la realtà dello stress termico.

3.25. La lotta alla povertà energetica necessita di misure sia strutturali che legate al reddito, tra cui la ristrutturazione degli edifici, la riduzione del consumo energetico e il miglioramento dell'alfabetizzazione energetica, da porre in essere attraverso sportelli unici dotati di personale adeguato. Gli Stati membri devono proteggere le famiglie da impennate ingiustificate dei prezzi tramite meccanismi di crisi e introdurre il divieto di interrompere la fornitura energetica delle famiglie vulnerabili.

Bruxelles, 18 marzo 2026

Il presidente
del Comitato economico e sociale europeo
Séamus BOLAND

([13]) Cfr. ad esempio GU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Relazione Draghi (2024): Capitolo 3 - *A joint decarbonisation and competitiveness plan* [Un piano congiunto per la decarbonizzazione e la competitività].
([15]) GU C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ALLEGATO

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

Emendamento 1

TEN/866

Affrontare il problema della scarsità di alloggi attraverso politiche abitative orientate alle famiglie per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili

Presentato da:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punto 3.7

Modificare come segue:

Parere della sezione	Emendamento
Il Comitato ribadisce che — conformemente con il principio di sussidiarietà — il grave fallimento nel settore dell'edilizia abitativa[1] deve essere affrontato, tra l'altro, migliorando le condizioni quadro, quali la raccolta dei dati, il coordinamento, le procedure di approvazione e le norme sulla pianificazione dell'utilizzo del territorio, ***sancendo nel diritto primario dell'UE un diritto a un alloggio a prezzi accessibili***, erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani, alle famiglie e alla sostenibilità.	Il Comitato ribadisce che — conformemente con il principio di sussidiarietà — il grave fallimento nel settore dell'edilizia abitativa[1] deve essere affrontato, tra l'altro, migliorando le condizioni quadro, quali la raccolta dei dati, il coordinamento, le procedure di approvazione e le norme sulla pianificazione dell'utilizzo del territorio, erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani, alle famiglie e alla sostenibilità.
[1] Cfr. GU C 486 del 21.12.2022, pag. 185, il parere TEN/784, GU C, C/2025/771, 11.2.2025, ecc.	[1] Cfr. GU C 486 del 21.12.2022, pag. 185, il parere TEN/784, GU C, C/2025/771, 11.2.2025, ecc.

Motivazione

La politica abitativa è di competenza nazionale e non sarebbe legittimo estendere la competenza dell'UE a un settore di cui sono attualmente responsabili gli Stati membri. Gli aspetti fondamentali dell'edilizia abitativa, tra cui la regolamentazione, la fornitura di alloggi sociali, le norme in materia di locazione e le sovvenzioni, sono profondamente radicati nei sistemi giuridici nazionali e ciò deve essere rispettato. Inoltre, i governi nazionali e locali si trovano in una posizione migliore per elaborare politiche abitative, in quanto hanno una comprensione più chiara dei propri mercati edilizi, che differiscono molto da uno Stato membro all'altro.

Esito della votazione sull'emendamento

Voti favorevoli:	87
Voti contrari:	109
Astensioni:	7

Emendamento 2

TEN/866

Affrontare il problema della scarsità di alloggi attraverso politiche abitative orientate alle famiglie per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili

Presentato da:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punto 1.1

Modificare come segue:

Parere della sezione	Emendamento
Il Comitato economico e sociale europeo (CESE) accoglie con favore il piano per gli alloggi a prezzi accessibili, ma esorta la Commissione a presentare rapidamente le iniziative annunciate e ad adottare misure molto più ambiziose per affrontare la crisi strutturale degli alloggi, ad esempio garantendo migliori condizioni quadro, ***sancendo nel diritto primario dell'UE un diritto a un alloggio adeguato e a prezzi abbordabili,*** erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani e alle famiglie e al tema della sostenibilità. Critica la mancanza di orientamenti chiari in materia di suolo e di pianificazione territoriale, i rischi di espansione urbana incontrollata e di regresso sul fronte del clima e il ruolo insufficiente attribuito alle città, alle regioni e agli enti locali. Chiede inoltre una strategia di sviluppo rurale efficace e strumenti comprovati, con una percentuale obbligatoria di alloggi sovvenzionati e a prezzi accessibili.	Il Comitato economico e sociale europeo (CESE) accoglie con favore il piano per gli alloggi a prezzi accessibili, ma esorta la Commissione a presentare rapidamente le iniziative annunciate e ad adottare misure molto più ambiziose per affrontare la crisi strutturale degli alloggi, ad esempio garantendo migliori condizioni quadro, erogando finanziamenti sufficienti e riservando una maggiore attenzione ai giovani e alle famiglie e al tema della sostenibilità. Critica la mancanza di orientamenti chiari in materia di suolo e di pianificazione territoriale, i rischi di espansione urbana incontrollata e di regresso sul fronte del clima e il ruolo insufficiente attribuito alle città, alle regioni e agli enti locali. Chiede inoltre una strategia di sviluppo rurale efficace e strumenti comprovati, con una percentuale obbligatoria di alloggi sovvenzionati e a prezzi accessibili.

Motivazione

La politica abitativa è di competenza nazionale e non sarebbe legittimo estendere la competenza dell'UE a un settore di cui sono attualmente responsabili gli Stati membri. Gli aspetti fondamentali dell'edilizia abitativa, tra cui la regolamentazione, la fornitura di alloggi sociali, le norme in materia di locazione e le sovvenzioni, sono profondamente radicati nei sistemi giuridici nazionali e ciò deve essere rispettato. Inoltre, i governi nazionali e locali si trovano in una posizione migliore per elaborare politiche abitative, in quanto hanno una comprensione più chiara dei propri mercati edilizi, che differiscono molto da uno Stato membro all'altro.

Esito della votazione sull'emendamento

Voti favorevoli:	87
Voti contrari:	109
Astensioni:	7