Parlamento europeo
2024-2029

TESTI APPROVATI

P10_TA(2026)0064

Crisi degli alloggi nell'Unione europea, con l'obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili

Risoluzione del Parlamento europeo del 10 marzo 2026 sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea, con l'obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili (2025/2070(INI))

Il Parlamento europeo,

– vista la sua decisione del 18 dicembre 2024 sulla costituzione, il mandato, la composizione numerica e la durata del mandato della commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea, con l'obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili[1],

– visto il trattato sull'Unione europea (TUE), in particolare l'articolo 3, paragrafo 3, l'articolo 5, paragrafi 1 e 3, e il protocollo n. 2 sull'applicazione dei principi di sussidiarietà e di proporzionalità,

– visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), in particolare gli articoli 9, 14, 114, 151, 153, 160, 168, 174 e 175, e il relativo protocollo n. 26 sui servizi di interesse generale,

– vista la Convenzione europea dei diritti dell'uomo, in particolare l'articolo 1 del suo protocollo n. 1 relativo alla tutela del diritto di proprietà,

– vista la sua risoluzione del 10 settembre 2025 sul ruolo degli investimenti della politica di coesione per risolvere l'attuale crisi abitativa[2],

---

1 GU C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
2 Testi approvati, P10_TA(2025)0187.

– visto il parere del Comitato europeo delle regioni del 14 maggio 2025 sul ruolo delle città e delle regioni nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili[3],

– vista la relazione annuale 2024 di UN-Habitat, del 2 giugno 2025, dal titolo "Adeguate Housing for All" (Alloggi adeguati per tutti),

– visto il parere del Comitato europeo delle regioni del 17 aprile 2024 sul tema degli alloggi intelligenti, sostenibili e a prezzi accessibili come strumento utile agli enti locali per affrontare molteplici sfide[4],

– vista la relazione della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), del 31 agosto 2024, dal titolo "Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region" (Sfide e priorità per migliorare l'accessibilità economica degli alloggi nella regione UNECE),

– visto il parere del Comitato economico e sociale europeo del 5 dicembre 2024 dal titolo "Edilizia sociale nell'UE: alloggi dignitosi, sostenibili ed economicamente accessibili"[5],

– visto il parere del Comitato economico e sociale europeo del 18 settembre 2025 dal titolo "Per un piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili – Il contributo della società civile"[6],

– vista la comunicazione della Commissione del 20 gennaio 2026 dal titolo "Unione dell'uguaglianza: strategia contro il razzismo 2026-2030" (COM(2026)0012),

– vista la dichiarazione di Gijón sull'accesso universale agli alloggi in ambienti edificati sostenibili, salubri e inclusivi, firmata il 14 novembre 2023 dai ministri dell'Edilizia abitativa e dello sviluppo urbano degli Stati membri dell'UE,

– vista la relazione del 31 maggio 2021 dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economici (OCSE) dal titolo "Brick by Brick: "Building Better Housing Policies" (Mattone su mattone: costruire politiche abitative migliori),

– vista la relazione dell'OCSE del 18 gennaio 2021 dal titolo "Building for a Better Tomorrow: – Policies to Make Housing More Affordable"

---

3 GU C, C/2025/3475, 16.7.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

4 GU C, C/2024/3667, 26.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 GU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 GU C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

(Costruire un domani migliore: politiche per rendere gli alloggi più accessibili),

– viste le linee guida dell'Organizzazione mondiale della Sanità in materia di alloggi e salute del 23 novembre 2018,

– vista la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (Grande Sezione) del 22 settembre 2020 nella causa "Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris"[7],

– vista la relazione dell'OCSE del 1° maggio 2019 dal titolo "Under Pressure: The Squeezed Middle Class" (Sotto pressione: il declino della classe media),

– visti gli articoli 1, 4, 16, 17, l'articolo 21, paragrafo 1, gli articoli 23, 24, 25, 26, l'articolo 34, paragrafo 3, e l'articolo 36 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea,

– visti l'articolo 15, paragrafo 3, l'articolo 16, l'articolo 19, paragrafo 3, e gli articoli 23, 30 e 31 della Carta sociale europea riveduta,

– visto il Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali, in particolare l'articolo 11, paragrafo 1,

– vista la Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo, in particolare gli articoli 8 e 25,

– vista la direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 aprile 2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia[8] (direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia),

– visto il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724[9],

– visti gli Obiettivi di sviluppo sostenibile (OSS) 11, 5, 10 e 3, adottati dai leader mondiali nel settembre 2015 e approvati dal Consiglio,

– vista la sua risoluzione del 21 gennaio 2021 sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti[10],

---

7 Sentenza della Corte di giustizia del 22 settembre 2020, *Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris*, C-724/18 e C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

8 GU L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 GU L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

10 GU C 456 del 10.11.2021, pag. 145.

– vista la sua risoluzione del 26 marzo 2019 sui reati finanziari, l'evasione fiscale e l'elusione fiscale[11],

– vista la decisione 2012/21/UE della Commissione, del 20 dicembre 2011, riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (C(2011)9380),

– visto il pilastro europeo dei diritti sociali, tra cui il quadro di valutazione della situazione sociale, proclamato e firmato dal Parlamento, dal Consiglio e dalla Commissione il 17 novembre 2017, in particolare i principi 2, 3 e 20, nonché il principio 19 sugli alloggi e l'assistenza per i senzatetto,

– vista la comunicazione della Commissione del 1º aprile 2025, dal titolo "Una politica di coesione modernizzata – Riesame intermedio"(COM(2025)0163),

– visto il parere del Comitato economico e sociale europeo del 16 settembre 2020 sul tema "Accesso universale a un alloggio dignitoso, sostenibile ed economicamente accessibile sul lungo periodo"[12],

– visto il parere del Comitato europeo delle regioni del 21 novembre 2024 dal titolo "Una politica di coesione rinnovata per il post-2027 che non lasci indietro nessuno"[13],

– viste le linee guida per l'attuazione del diritto a un alloggio adeguato, pubblicate dal relatore speciale delle Nazioni Unite sul diritto a un alloggio adeguato il 26 dicembre 2019, in particolare il diritto alla non discriminazione nel contesto degli alloggi;

– visto il piano d'azione del Gruppo Banca europea per gli investimenti per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, lanciato nel giugno 2025,

– vista la rassegna 2020 degli alloggi sociali e a prezzi accessibili, pubblicata dal Gruppo Banca europea per gli investimenti il 1º luglio 2020,

– visti il parere 02/2025 (a norma dell'articolo 322 TFUE) della Corte dei conti europea, del 6 maggio 2025, sulla proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio, presentata dalla Commissione il 1º aprile 2025, che modifica i regolamenti (UE) 2021/1058 e (UE) 2021/1056 per quanto riguarda misure specifiche per affrontare le sfide strategiche nel contesto del riesame

---

11 GU C 108 del 26.3.2021, pag. 8.
12 GU C 429 dell'11.12.2020, pag. 93.
13 GU C, C/2025/285, 24.1.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

intermedio (COM(2025)0123) e la proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio, presentata dalla Commissione il 1º aprile 2025, recante modifica del regolamento (UE) 2021/1057 che istituisce il Fondo sociale europeo Plus (FSE+) per quanto riguarda misure specifiche per affrontare le sfide strategiche (COM(2025)0164),

– vista la dichiarazione di Lisbona sulla piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di fissa dimora, adottata il 21 giugno 2021 dalle istituzioni dell'Unione, dagli Stati membri e dalle parti sociali,

– visti la Carta di Ginevra delle Nazioni Unite sull'edilizia sostenibile del 16 aprile 2015 e il suo obiettivo di garantire a tutti l'accesso a un alloggio dignitoso, adeguato, accessibile e salubre,

– visto il piano d'azione europeo per gli alloggi avviato dall'alleanza dei sindaci per l'edilizia abitativa (Mayors4Housing Alliance) e da Eurocities nel maggio 2025,

– vista la pubblicazione di Eurostat dal titolo "Housing in Europe – 2024 edition" (Situazione degli alloggi in Europa – Edizione 2024)[14],

– vista la decima panoramica dell'esclusione abitativa in Europa 2025, pubblicata nel settembre 2025 dalla Federazione europea delle organizzazioni che lavorano con persone senza dimora (FEANTSA) e dalla Fondation pour le Logement des Défavorisés,

– vista la comunicazione della Commissione del 14 ottobre 2020, dal titolo "Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: inverdire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita" (COM(2020)0662),

– vista la raccomandazione (UE) 2021/1004 del Consiglio, del 14 giugno 2021, che istituisce una garanzia europea per l'infanzia[15],

– viste le comunicazioni della Commissione del 5 marzo 2020 dal titolo "Un'Unione dell'uguaglianza: la strategia per la parità di genere 2020-2025" (COM(2020)0152) e del 7 marzo 2025 dal titolo" Una tabella di marcia per i diritti delle donne " (COM(2025)0097),

– vista la comunicazione della Commissione del 3 marzo 2021, dal titolo "Un'Unione dell'uguaglianza: strategia per i diritti delle persone con disabilità 2021-2030" (COM(2021)0101),

---

14 Eurostat, "Housing in Europe – 2024 edition" (Situazione degli alloggi in Europa – Edizione 2024), sito web di Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

15 GU L 223 del 22.6.2021, pag. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

– vista la comunicazione della Commissione del 7 ottobre 2020, dal titolo "Un'Unione dell'uguaglianza: quadro strategico dell'UE per l'uguaglianza, l'inclusione e la partecipazione dei Rom (COM(2020)0620),

– vista la comunicazione della Commissione dell'8 ottobre 2025 dal titolo "Un'Unione dell'uguaglianza: strategia per l'uguaglianza LGBTIQ+ 2026-2030" (COM(2025)0725),

– vista la dichiarazione di Liegi su alloggi economicamente accessibili, dignitosi e sostenibili per tutti, firmata alla Conferenza europea dei ministri dell'Edilizia abitativa sotto la Presidenza belga del Consiglio il 5 marzo 2024,

– vista la dichiarazione dei ministri dell'edilizia abitativa dell'UE, adottata a Nizza l'8 marzo 2022,

– visto il piano d'azione del partenariato per l'edilizia abitativa previsto nell'ambito dell'agenda urbana per l'UE del dicembre 2018,

– vista la dichiarazione di La Hulpe del 16 aprile 2024 sul futuro del pilastro europeo dei diritti sociali,

– vista l'analisi strategica dell'Autorità europea del lavoro sul settore edilizio, pubblicata nel settembre 2023,

– vista la relazione di Enrico Letta, del 17 aprile 2024, dal titolo "Much more than a market" (Molto più di un mercato),

– vista la lettera di incarico in data 17 settembre 2024 della Presidente della Commissione Ursula von der Leyen a Dan Jørgensen, commissario designato per l'Energia e l'edilizia abitativa,

– vista la pubblicazione di Ursula von der Leyen, del 18 luglio 2024, dal titolo "La scelta dell'Europa – Orientamenti politici per la prossima Commissione europea 2024-2029",

– visto lo studio del dicembre 2025 richiesto dalla commissione speciale del Parlamento europeo sulla crisi abitativa nell'UE (HOUS), dal titolo "Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation" (Mappatura del fabbisogno abitativo nell'UE, valutazione dell'impatto della scarsità di alloggi e rassegna della pertinente legislazione dell'UE),

– vista la sua risoluzione del 24 novembre 2020 sulla riduzione delle percentuali dei senzatetto nell'UE[16],

---

16 GU C 425 del 20.10.2021, pag. 2.

– visto l'impegno politico assunto dalla Presidente della Commissione europea per quanto riguarda gli alloggi in occasione del discorso sullo Stato dell'Unione del 10 settembre 2025,

– visti la comunicazione della Commissione del 30 giugno 2021 dal titolo "Una visione a lungo termine per le zone rurali dell'UE: verso zone rurali più forti, connesse, resilienti e prospere entro il 2040", il suo piano d'azione e il patto rurale,

– vista la comunicazione della Commissione del 26 febbraio 2025 dal titolo "Piano d'azione per un'energia a prezzi accessibili" (COM(2025)0079),

– vista la sua risoluzione del 20 maggio 2021 dal titolo "Invertire l'evoluzione demografica nelle regioni dell'Unione europea utilizzando gli strumenti della politica di coesione"[17],

– vista la convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità (CRPD), in particolare l'articolo 19, entrata in vigore nell'UE il 22 gennaio 2011 in conformità della decisione 2010/48/CE del Consiglio, del 26 novembre 2009, relativa alla conclusione, da parte della Comunità europea, della convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità[18],

– vista la comunicazione della Commissione del 20 novembre 2024, dal titolo "Orientamenti sulla vita indipendente e l'inclusione nella comunità delle persone con disabilità nel contesto dei finanziamenti dell'UE" (C(2024)7188),

– visti gli articoli 55 e 213 del suo regolamento,

– vista la relazione della commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea (A10-0025/2026),

A. considerando che una casa non è un semplice rifugio e costituisce la base per la crescita e la prosperità delle famiglie, degli individui e delle comunità[19]; che l'inaccessibilità economica degli alloggi colpisce sempre più non solo i nuclei famigliari e gli individui a basso reddito ma anche quelli a medio reddito nell'intera Europa[20]; che il fenomeno colpisce in particolare i giovani europei i quali incontrano crescenti difficoltà nel lasciare la casa dei genitori, cosa che, nel 2023, avveniva in media

---

17 GU C 15 del 12.1.2022, pag. 125.
18 GU L 23 del 27.1.2010, pag. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.
19 Comitato economico e sociale europeo, "Garantire l'accesso ad alloggi sociali e a prezzi abbordabili per tutti", 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
20 Commissione europea: Osservatorio europeo del settore edilizio, "Housing affordability and sustainability in the EU" (L'accessibilità economica e la sostenibilità degli alloggi nell'UE), novembre 2019.

all'età di 26,3 anni[21]; che la riduzione delle dimensioni medie delle famiglie richiede un ripensamento del parco immobiliare per garantire che tutti i gruppi abbiano accesso a un alloggio; che tali tendenze evidenziano la necessità di attuare pienamente lo strumentario demografico dell'UE; che la mancanza di alloggi a prezzi accessibili esercita una particolare pressione finanziaria sui gruppi vulnerabili, tra cui gli anziani e i senzatetto, esponendoli al rischio di esclusione sociale; che per i locatari e coloro che acquistano una casa per la prima volta è diventato sempre più difficile trovare un affitto a un prezzo abbordabile o acquistare un'abitazione dignitosa; che investire in alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per tutti significa costruire un futuro migliore per l'Europa; che affrontare efficacemente l'attuale crisi abitativa contribuisce al conseguimento di un obiettivo sociale fondamentale per l'Unione;

B. considerando che in virtù dell'articolo 34, paragrafo 3, della Carta dei diritti fondamentali "l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti"; che l'articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo stabilisce che "ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche"; che l'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea sancisce che "ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità" e che "nessuna persona può essere privata della proprietà"; che in virtù dell'articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo "ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà privata sua personale o in comune con altri" e che "nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà"; che la tutela della proprietà è un elemento essenziale delle libertà individuali e pubbliche, che ogni persona fisica o giuridica ha diritto al pacifico godimento dei propri beni e che il principio 19 del pilastro europeo dei diritti sociali prevede la fornitura "ai senzatetto di alloggi e servizi adeguati al fine di promuoverne l'inclusione sociale";

C. considerando che l'Europa si trova ad affrontare non solo una crisi abitativa ma soprattutto una crisi di accessibilità economica; che nell'UE, dal 2010 al secondo trimestre del 2025, gli affitti sono cresciuti del 28,8 % e i prezzi delle abitazioni del 60,5 %; che nell'UE, nel secondo trimestre del 2025, rispetto allo stesso periodo del 2024, gli affitti sono aumentati del 3,2 % e i prezzi delle abitazioni del 5,4 % e che

---

21 Parlamento europeo, "La crisi abitativa in Europa: tutti i dati essenziali (infografiche), sito web del Parlamento europeo, 17 ottobre 2024.

in numerosi Stati membri si sono registrati rincari vertiginosi[22]; che i lavoratori a salario minimo spendono in media l'8,6 % in più del loro reddito disponibile per i costi abitativi rispetto ad altre categorie di lavoratori[23]; che il 10,6 % della popolazione urbana dell'UE è soggetto a oneri eccessivi in termini di costi abitativi, il che implica che i costi abitativi totali rappresentano oltre il 40 % del loro reddito disponibile; che nell'UE circa 1,3 milioni di persone, di cui quasi 400 000 minori, sono senzatetto e ogni notte dormono all'addiaccio o in alloggi di emergenza;

D. considerando che le politiche abitative sono principalmente di competenza degli Stati membri e che l'UE è tenuta a rispettare il principio di sussidiarietà a norma dell'articolo 5, paragrafo 1, TUE; che l'UE svolge un ruolo fondamentale per la realizzazione e il potenziamento della capacità degli Stati membri, delle regioni e dei comuni di rispondere alla crisi abitativa, che varia all'interno dell'UE da uno Stato membro all'altro, mediante l'adozione di quadri efficaci e di sostegno; che la legislazione e le politiche dell'UE plasmano fortemente i mercati immobiliari nazionali e possono incidere in maniera diretta e indiretta sui fattori trainanti dell'offerta e della domanda di abitazioni; che per affrontare adeguatamente le diverse sfide in materia di alloggi nei vari Stati membri, occorre un approccio globale e su misura alle politiche abitative, in contrapposizione al principio di un approccio unico, riconoscendo le diverse condizioni di accessibilità economica tra gli Stati membri; che il sostegno dell'UE alla politica abitativa dovrebbe rimanere flessibile e adattabile, anche per quanto riguarda la scelta degli strumenti e dei meccanismi di pianificazione, consentendo agli Stati membri, alle regioni e ai comuni di adattare le soluzioni ai loro diversi contesti abitativi in ambiti quali le politiche in materia di edilizia e locazione abitativa;

E. considerando che le sfide e le soluzioni in materia di alloggi sono diverse tra gli Stati membri, le regioni e le città, comprese le zone rurali e montane, le isole e le regioni ultraperiferiche, molte delle quali risentono di conseguenza di sfide demografiche specifiche e profonde; che numerosi Stati membri non dispongono delle conoscenze necessarie per elaborare politiche abitative locali efficaci e su misura; che molte città di medie dimensioni hanno un potenziale inutilizzato in termini di spazio abitativo, servizi e infrastrutture ma faticano ad attrarre investimenti e lavoratori; che lo sviluppo

---

22 Eurostat, "Housing price statistics — house price index" (Statistiche sui prezzi degli alloggi - Indice dei prezzi delle abitazioni), sito web di Eurostat, ottobre 2025 https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, "Minimum wages in 2025: Annual review" (Salari minimi nel 2025: relazione annuale) , sito web di Eurofound, luglio 2025 https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

territoriale costituisce pertanto un obiettivo strategico per la coesione sociale, economica e ambientale dell'UE;

F. considerando che politiche abitative efficienti e di successo richiedono una governance multilivello e il coinvolgimento attivo degli attori locali e dei residenti; che il ruolo degli enti locali, comunali e regionali è pertanto cruciale, sia nell'individuazione delle esigenze che nella definizione di interventi su misura finalizzati ad affrontare le sfide locali attraverso le loro competenze in materia di uso del suolo, pianificazione territoriale, urbana e regionale, regolamentazione edilizia e rilascio delle autorizzazioni; che è indispensabile promuovere piani di sviluppo locale e regionale inclusivi e basati sul territorio che includano l'istruzione, l'assistenza sanitaria, le infrastrutture, i trasporti, lo sviluppo economico e il tempo libero, studiando nel contempo le diverse possibilità di cooperazione comunale, soprattutto nelle zone densamente popolate; che le autorità pubbliche a tutti i livelli devono disporre dei poteri e dei finanziamenti necessari a garantire l'accesso ad alloggi dignitosi, a prezzi accessibili e adeguati; che le zone periferiche e rurali devono ricevere un'attenzione adeguata per garantire un accesso equo ad alloggi dignitosi, a prezzi abbordabili e sostenibili per tutti, a prescindere dall'ubicazione geografica; che politiche abitative rurali innovative, come la possibilità di costruire più abitazioni su terreni di proprietà familiare dotati di infrastrutture ambientali adeguate, possono contribuire a sostenere e ripopolare le comunità rurali;

G. considerando che una delle cause principali della crisi abitativa è l'offerta limitata di alloggi, sia privati che pubblici, dovuta a una serie di fattori, tra cui l'insufficiente costruzione di abitazioni e la carenza di investimenti in alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili negli ultimi decenni, l'aumento dei costi dell'energia e delle utenze e il persistente squilibrio tra la domanda e l'offerta di alloggi; che nel 2024 l'indice che misura la superficie utile ha registrato un ulteriore calo dell'1,6 % e l'indice relativo alle unità abitative è rimasto invariato[24]; che nel 2023 le licenze edilizie sono diminuite del 14,6 % in termini di superficie utile e del 19,6 % in termini di numero di unità abitative e che tali licenze sono molte meno dal 2021[25], dal momento che il numero di permessi approvati per unità abitative è sceso da 1,99 milioni in quell'anno a 1,54 milioni nel 2024; che tale tendenza decrescente evidenzia la necessità della certezza del diritto, di una riduzione della burocrazia, di una migliore

---

24 Eurostat, "Building permit index overview" (Panoramica dell'indice relativo alle licenze edilizie), sito web di Eurostat, aprile 2025.

25 Commissione europea, "Accelerating Permitting for Renewable Energy" (Accelerare le autorizzazioni per le energie rinnovabili). "2023 Flagship Technical Support Project – Technical Support Instrument" (Progetto faro di sostegno tecnico per il 2023 – Strumento di sostegno tecnico), sito web della Commissione europea, ottobre 2025, https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

raccolta dei dati, di una maggiore efficienza nelle procedure di autorizzazione e nella condivisione delle migliori pratiche, nonché di normative locali in materia di zonizzazione, che attualmente sono eccessivamente lunghe e complesse, il che causa ritardi nel processo di costruzione, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione; che la semplificazione e la razionalizzazione della complessa serie di norme per accelerare la costruzione, la riconversione e la ristrutturazione degli alloggi in tutta Europa sono fondamentali per mettere a disposizione alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; che la crisi relativa all'accessibilità economica degli alloggi rappresenta non solo una sfida sociale, ma anche una grave minaccia economica per la competitività dell'UE, in quanto limita la mobilità dei lavoratori, riduce il reddito disponibile, dissuade gli investimenti e aumenta le disparità regionali; che è pertanto necessario aumentare la costruzione, la riconversione degli immobili inutilizzati e la ristrutturazione di abitazioni sia in vendita che in locazione, rispettando i criteri di accessibilità ove necessario; che è opportuno utilizzare maggiormente le infrastrutture pubbliche inutilizzate per aumentare le soluzioni abitative;

H. considerando che garantire un uso efficace dei terreni, pianificare in via preliminare costruzioni che rispettino la densificazione intelligente, compresa la riconversione dei siti industriali in abbandono, e accelerare i processi di trasformazione e gestione del territorio è fondamentale per garantire la disponibilità di terreni per il processo finale di costruzione; che la carenza di terreni pronti per lo sviluppo e di potenziali cantieri costituisce una delle principali strozzature nella costruzione di alloggi; che anche i quadri e i regolamenti di pianificazione svolgono un ruolo nel salvaguardare le norme ambientali e nel garantire che l'edilizia abitativa sia di qualità adeguata e risponda agli obiettivi sociali e di sicurezza; che l'attuale complessità e durata delle procedure di pianificazione urbana, che spesso durano più di un decennio, ostacolano sviluppi nell'offerta di nuovi alloggi, nella ristrutturazione e riconversione del parco immobiliare esistente; che istituire riunioni di pianificazione preliminare prevedibili e trasparenti per i richiedenti potrebbe migliorare l'efficacia e la trasparenza nello sviluppo in materia di alloggi; che procedure giuridiche e di pianificazione lunghe e complesse possono ritardare gli sviluppi abitativi di urgente necessità; che, secondo l'OCSE, tali squilibri nell'offerta e nella domanda in molte città derivano da vincoli geografici e restrizioni normative, comprese quelle relative all'uso del suolo e alle disposizioni in materia di suddivisione in zone[26]; che un sistema di autorizzazione semplificato ed efficiente potrebbe alleviare in modo sostanziale la crisi abitativa; che il 13 maggio 2022 l'UE ha pubblicato orientamenti per razionalizzare e accelerare le procedure

---

26 OCSE, "Brick by Brick: Building Better Housing Policies", (Mattone su mattone: costruire politiche abitative migliori), Pubblicazioni dell'OCSE, Parigi, 2021.

di autorizzazione per la diffusione di impianti di energia rinnovabile, nell'ambito di un progetto relativo allo strumento di sostegno tecnico; che è necessario adeguare gli strumenti e le strutture di pianificazione all'evoluzione degli insediamenti e delle reti di trasporto; che i ritardi negli sviluppi abitativi sono dovuti a una governance frammentata, a normative rigide, a una capacità amministrativa limitata, a norme che si sovrappongono e a difficoltà a livello giuridico; che tali inefficienze limitano l'offerta di alloggi e aumentano i costi, in particolare nelle regioni ad alta domanda; che è fondamentale semplificare le procedure, ridurre l'eccessiva burocrazia, garantire decisioni tempestive, rafforzare la certezza del diritto, assicurare un accesso equilibrato alla giustizia e migliorare la governance e il coordinamento tra i diversi attori per migliorare la competitività e accelerare la fornitura di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili;

I. considerando che tra il 2012 e il 2018 il consumo netto di suolo nelle aree urbane funzionali dell'UE è stato di circa 450 km² l'anno; che i dati Eurostat mostrano un ulteriore aumento di 4 900 km² di terreni residenziali e destinati ai servizi tra il 2018 e il 2022; che, secondo l'Agenzia europea dell'ambiente, la maggior parte degli Stati membri ha convertito più terreni a uso urbano rispetto a quelli rinaturalizzati durante tale periodo, e che i terreni arabili (47 %) e i pascoli (36 %) sono stati i più colpiti; che gli alloggi rurali sono condizionati da sfide significative e interconnesse tra loro, come i cambiamenti demografici, gli ostacoli finanziari, le disparità territoriali, i rapidi cambiamenti economici e la necessità di una transizione energetica e di una trasformazione industriale, che compromettono l'accesso alla terra per gli agricoltori, in particolare per quelli giovani, e ostacolano l'offerta di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili;

J. considerando che nel 2023 il 10,6 % dei cittadini dell'UE ha riferito di non essere in grado di riscaldare adeguatamente le proprie abitazioni[27]; che la legislazione fondamentale dell'UE volta a conseguire la stabilità finanziaria a lungo termine, come la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia[28] e la direttiva sull'efficienza energetica[29], stabilisce requisiti tecnici in materia di sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza; che la direttiva sull'efficienza energetica, riveduta nel 2023, incrementa l'obiettivo di efficienza

---

27 Eurostat, "SDG 7 – Affordable and clean energy" (OSS 7 – Energia abbordabile e pulita), sito web di Eurostat, aprile 2025.

28 Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 aprile 2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia (GU L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Direttiva (UE) 2023/1791 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 settembre 2023, sull'efficienza energetica e che modifica il regolamento (UE) 2023/955 (GU L 231 del 20.9.2023, pag. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

energetica dell'UE, richiedendo un'ulteriore riduzione dell'11,7 % del consumo energetico entro il 2030; che il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici rappresenta un'opportunità industriale, ma che la dipendenza da componenti di paesi terzi comporta vulnerabilità strategiche e perdita di valore aggiunto; che la legislazione dell'UE mira a garantire alloggi di alta qualità e adeguati alle esigenze future, ma comporta anche un aumento dei costi di costruzione, che in ultima analisi sono a carico di acquirenti e locatari; che una casa riscaldata e sicura non dovrebbe essere un privilegio e che nessuno dovrebbe essere lasciato indietro, prevedendo soluzioni realistiche da attuare a livello dell'UE, nazionale e locale;

K. considerando che la povertà energetica è un problema che interessa tutti gli Stati membri e che ha un impatto sproporzionato sulle famiglie vulnerabili, compresi i bambini e gli anziani, in particolare nei grandi e obsoleti complessi abitativi a bassa efficienza energetica che comportano costi di riscaldamento elevati; che nel 2023 14,5 milioni di bambini nell'UE vivevano in case con perdite, umidità o muffa e che ogni anno 154 000 europei muoiono prematuramente a causa della scarsa qualità dell'aria negli ambienti chiusi; che il 75 % del parco immobiliare dell'UE presenta una classe di prestazione energetica di basso livello; che edifici efficienti sotto il profilo energetico alimentati da energie rinnovabili potrebbero ridurre le bollette energetiche, migliorare la salute e il benessere e ridurre al minimo i costi operativi a lungo termine; che gli edifici sono responsabili del 40 % del consumo finale di energia nell'UE; che tutti i paesi dell'UE dovrebbero elaborare un progetto di piano nazionale per la ristrutturazione degli edifici entro il 31 dicembre 2025; che i piani forniranno informazioni essenziali per le politiche abitative, tra cui una panoramica del parco immobiliare nazionale, il fabbisogno di investimenti e le fonti di finanziamento; che la velocità e il livello delle ristrutturazioni sono ancora insoddisfacenti; che le ristrutturazioni efficienti sotto il profilo energetico sono poco appetibili per gli anziani, che sono i principali proprietari di case vecchie; che l'iniziativa dell'ondata di ristrutturazioni dovrebbe promuovere interventi di riqualificazione energetica volti al raggiungimento di livelli di prestazione energetica a costi ragionevoli;

L. considerando che in alcuni Stati membri gli alloggi possono essere soggetti a una tassazione eccessiva e che l'aliquota marginale di imposta effettiva sugli alloggi occupati dai proprietari raggiunge il 30 % riducendo così l'impulso agli investimenti privati in alloggi; che nell'Europa occidentale l'acquisto del terreno può rappresentare circa il 40 % del prezzo finale di acquisto di una casa e fino al 60 % del prezzo finale di acquisto nelle zone più densamente popolate; che aliquote fiscali così elevate scoraggiano in particolare le giovani famiglie dall'acquistare la prima casa, aggravando ulteriormente le difficoltà a livello demografico; che le riforme della tassazione dei

beni immobili possono migliorarne l'efficienza, sostenere la stabilità finanziaria e ridurre le distorsioni sui mercati immobiliari[30]; che incentivi fiscali equilibrati, come la riduzione delle imposte per chi acquista un'abitazione per la prima volta, potrebbero contribuire a migliorare l'accessibilità economica degli alloggi; che l'alleggerimento degli oneri fiscali sugli alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili può migliorare l'accesso delle famiglie ad alloggi di qualità;

M. considerando che il settore delle costruzioni rappresenta circa il 9 % del PIL dell'UE; che i costi di costruzione sono notevolmente aumentati a partire dal 2021, a seguito della pandemia di COVID-19[31], incidendo su vari settori economici, tra cui l'edilizia, e che sono stati ulteriormente esacerbati dalla guerra di aggressione della Russia nei confronti dell'Ucraina, che ha portato a perturbazioni della catena di approvvigionamento dei materiali da costruzione e per la ristrutturazione, prezzi dell'energia e dei materiali da costruzione più elevati, carenze di manodopera e tassi di interesse in aumento; che il forte incremento del costo dei materiali da costruzione e dell'energia è avvertito in modo particolarmente acuto nelle zone remote, nelle regioni ultraperiferiche e nelle isole;

N. considerando che, nonostante sia avvenuta una moderata ripresa da allora, la produzione nel settore delle costruzioni nel 2019 era ancora inferiore dell'8,3 % a quella del 2007; che la produttività, l'efficienza e l'efficacia in termini di costi possono essere migliorate, tra l'altro, attraverso procedure amministrative e di autorizzazione digitali, ottimizzate e unificate, la robotizzazione, l'intelligenza artificiale, la costruzione modulare e fuori sito, il riutilizzo dei materiali da costruzione e la costruzione seriale e industriale; che la tecnologia dovrebbe migliorare la sicurezza e le condizioni di lavoro nel settore edile, comprese le norme in materia di salute e sicurezza, contribuendo nel contempo alla sostenibilità ambientale e sociale; che la sola prefabbricazione industriale può ridurre i tempi di

---

30 OCSE, "The Political Economy of Property Tax Reform" (L'economia politica della riforma dell'imposta sui beni immobili), documenti di lavoro dell'OCSE sul federalismo fiscale, n. 18, sito web dell'OCSE, aprile 2014, https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; FMI, "Taxing Immobile Property: Income Potential and Implementation Challenges" (Tassazione dei beni immobili: potenziale di gettito fiscale e sfide di attuazione), biblioteca elettronica dell'FMI, maggio 2013, https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

31 Eurostat: Statistics Explained, "Construction producer price and construction cost indices overview" (Panoramica degli indici dei prezzi alla produzione delle costruzioni e dei costi dell'edilizia), sito web di Eurostat, ottobre 2024.

costruzione del 20-50 % e generare notevoli risparmi energetici e di costi, e che pratiche innovative possono contribuire ad alleviare l'uso inefficiente degli spazi urbani; che vi è un divario in termini di innovazione nel settore edile dell'UE, in cui solo il 6,5 % delle imprese è leader nel campo dell'innovazione, mentre il 75,9 % delle imprese edili in Europa non è innovativo[32]; che l'UE dovrebbe incoraggiare la diffusione su larga scala di tecnologie che migliorino le prestazioni in termini di efficienza energetica del parco immobiliare;

O. considerando che nel 2023 il 69,2 % delle abitazioni dell'UE era occupato dai proprietari delle stesse[33], il che riflette l'importanza della proprietà immobiliare quale fattore di stabilità, ricchezza intergenerazionale e libertà di investimento; che metà dei proprietari di abitazioni dell'UE non hanno un mutuo ipotecario e circa un quarto è ancora a rischio di povertà[34]; che la proprietà immobiliare fornisce una maggiore stabilità finanziaria alle famiglie e ai pensionati; che il mancato rispetto del diritto alla proprietà colpisce le comunità e i piccoli proprietari di immobili, soprattutto in caso di occupazione illegale o di uso improprio prolungato di un'abitazione nel contesto di rapporti contrattuali non efficacemente applicati; che la proprietà privata è minacciata dall'occupazione illegale, fenomeno noto in inglese come "squatting", e dal sistematico mancato pagamento dei canoni di locazione, che danneggia le comunità e in particolare i piccoli proprietari immobiliari, costringendoli a uscire dal mercato e a cercare di recuperare la loro proprietà per vie legali, il che riduce l'offerta disponibile e contribuisce all'aumento dei prezzi; che l'occupazione illecita di una proprietà pregiudica la Carta dell'UE e costituisce una violazione dello Stato di diritto; che l'UE, gli Stati membri e le autorità pubbliche hanno la responsabilità di occuparsi dei diritti dei proprietari e di offrire sostegno specifico ai piccoli proprietari, alle famiglie bisognose e a quelle vulnerabili;

---

32 Gruppo Banca europea per gli investimenti, "Invested in housing – How innovation is improving construction" (Investire negli alloggi: come l'innovazione migliora l'edilizia), sito web del Gruppo Banca europea per gli investimenti, giugno 2025, https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing

33 Eurostat, "Living conditions in Europe – housing" (Condizioni di vita in Europa – Alloggi), sito web di Eurostat, novembre 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

34 Fondazione europea per il miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro (Eurofound), "Living conditions and quality of life – Unaffordable and inadequate housing in Europe" (Condizioni di vita e qualità della vita: alloggi economicamente inaccessibili e inadeguati in Europa), 2023, pag. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

P. considerando che un terzo della popolazione dell'UE è costituito da locatari, molti dei quali non dispongono di alloggi adeguati; che ciò sottolinea la necessità di sistemi abitativi resilienti e a prova di crisi, come gli alloggi sociali, cooperativi e in affitto; che esistono diversi modelli che comportano un equilibrio tra la protezione dei proprietari e quella dei locatari; che gli sgomberi forzati sono definiti come la rimozione permanente o temporanea, contro la loro volontà, di individui, famiglie e/o comunità dalle case e/o dalle terre che occupano, senza la disponibilità di forme adeguate di tutela giuridica o di altro tipo né l'accesso a esse; che gli Stati membri e gli enti locali e regionali sono i principali responsabili della prestazione di assistenza in materia di alloggi nei confronti delle famiglie vulnerabili, in particolare in caso di sfratto; che alloggi sicuri e stabili, di proprietà o in locazione, sono essenziali per il benessere individuale e della comunità; che è necessario sviluppare e sostenere meccanismi di rappresentanza dei locatari e delle comunità; che l'insufficiente tutela dei locatari e delle famiglie vulnerabili compromette la coesione sociale, l'uguaglianza e la stabilità;

Q. considerando che le imprese del settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni hanno segnalato una carenza di lavoratori qualificati[35]; che la forza lavoro nel settore edile figura tra i cinque gruppi professionali principali che si trovano ad affrontare carenze di manodopera in Europa; che il settore edile fornisce 18 milioni di posti di lavoro diretti ed è un motore fondamentale della crescita economica nell'UE; che i dati di Eurofound[36] mostrano che la qualità del lavoro è un fattore significativo per l'attrazione di un maggior numero di lavoratori nel settore edile e che la carenza di manodopera è dovuta a condizioni di lavoro difficili e a livelli relativamente elevati di occupazione a tempo determinato e di lavoro autonomo associati a lunghe catene di subappalto e alla natura ciclica e basata su progetti dell'occupazione nel settore; che per far fronte a tali carenze è pertanto necessario investire nell'istruzione e nella formazione professionale, nell'apprendistato e nell'apprendimento permanente, nonché far sì che i posti di lavoro nel settore siano attrattivi mediante contratti equi, salari dignitosi e condizioni di lavoro stabili; che condizioni di lavoro migliori, norme più rigorose in materia di salute e sicurezza e altri incentivi sono essenziali per tutelare le persone impiegate in questo settore ad alto rischio, per rendere l'edilizia un percorso professionale sostenibile e

---

35 Autorità europea del lavoro, "Report on labour shortages and surpluses 2023" (Relazione sulle carenze e sulle eccedenze di manodopera), maggio 2024, pag. 51.

36 Eurofound, "Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions" (Sviluppare il potenziale di crescita: preparare il settore delle costruzioni alla duplice transizione), dicembre 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

auspicabile, per garantire un parco immobiliare di alta qualità e stimolare la competitività e l'innovazione nel settore edilizio europeo;

R. considerando che la crisi abitativa costituisce un ostacolo significativo all'attrazione e al trattenimento di talenti negli Stati membri; che, sebbene i lavoratori migranti e stagionali forniscano un contributo fondamentale a settori chiave in tutta l'UE, molti di essi vivono in alloggi sovraffollati o miseri; che in diverse aree urbane dell'UE la concentrazione di lavoratori migranti e lavoratori stagionali in quartieri specifici che già affrontano sfide socioeconomiche può portare a segregazione spaziale, condizioni abitative precarie e tensioni sociali; che l'Autorità europea del lavoro ha individuato tra le violazioni più rilevanti nel settore l'istituzione di società di comodo, il mancato rispetto delle condizioni di lavoro, il lavoro autonomo fittizio, le registrazioni fraudolente alla sicurezza sociale e il distacco abusivo di cittadini di paesi terzi; che la responsabilità del settore privato di porre fine a questo tipo di pratiche deve essere chiaramente definita; che le parti sociali del settore edile dovrebbero continuare a svolgere un ruolo attivo nella lotta al lavoro sommerso;

S. considerando che nel 2019 circa 3,4 milioni di imprese erano attive nel settore edile dell'UE[37] – la maggior parte di esse piccole e medie imprese (PMI)[38] – per una produzione di valore aggiunto pari a 549 miliardi di EUR e un'occupazione di 12,7 milioni di persone; che i lavoratori autonomi, le microimprese e le PMI costituiscono la forza lavoro principale del settore e sono fondamentali per la sua competitività, e necessitano pertanto di un contesto normativo e di investimento stabile e favorevole; che nel 2022 il settore delle attività immobiliari occupava 2,7 milioni di persone, pari all'1,7 % di tutti i posti di lavoro nell'economia aziendale dell'UE, cui dovrebbe essere fornito un migliore accesso al credito e ad altre modalità di sostegno finanziario; che il sostegno al settore privato, sia esso nazionale o dell'UE, dovrebbe mirare a stimolare la partecipazione delle PMI, oltre ai soggetti più grandi, contribuendo in tal modo a un settore edile sano e competitivo e diversificando le dimensioni e i tipi di sviluppi residenziali;

T. considerando che il turismo è un motore economico vitale per l'UE, in quanto contribuisce al 10 % del prodotto interno lordo dell'Unione e ha un impatto significativo sulla crescita, sull'occupazione e sullo sviluppo sociale, il che lo rende una risorsa per affrontare le recessioni economiche e la disoccupazione; che le misure o le azioni

---

37 Eurostat, "Key figures on European business – Construction" (Dati fondamentali sulle imprese europee – Edilizia), sito web di Eurostat, giugno 2022, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html.

38 SMEunited, "Construction" (Edilizia), sito di SMEunited, https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

proposte non dovrebbero generare percezioni negative del turismo né scoraggiarlo; che i programmi di locazione a breve termine, che spaziano da intere case a singole stanze, possono contribuire positivamente alle economie locali, aiutare a contrastare lo spopolamento promuovendo il turismo rurale, sostenere la conservazione delle vecchie proprietà e fornire un'ulteriore fonte di reddito per proprietari e locatari; che l'uso di immobili residenziali a fini turistici può anche generare un reddito supplementare per le famiglie, sostenere la loro indipendenza economica e fungere da fonte di finanziamento per la ristrutturazione efficiente sotto il profilo energetico degli edifici; che i dati dimostrano, tuttavia, che il mercato delle locazioni a breve termine è diventato sempre più professionalizzato e concentrato, spaziando dai piccoli proprietari immobiliari agli investitori con più immobili; che studi hanno documentato che, in alcuni quartieri di Barcellona, Parigi e Roma, le locazioni di alloggi a breve termine rappresentano tra il 17 % e il 25 % di tutte le unità abitative; che nel 2024 gli ospiti hanno trascorso 854,1 milioni di notti in affitto a breve termine nell'UE, il che ha rappresentato un aumento del 18,8 % rispetto al 2023; che l'aumento degli alloggi in locazione a breve termine e il crescente abbandono degli alloggi a lungo termine possono andare a scapito degli alloggi residenziali, in particolare nelle regioni ad alta intensità turistica come le grandi città e le regioni costiere, insulari e ultraperiferiche; che sono necessari ulteriori studi empirici per orientare l'azione sulla proliferazione delle locazioni a breve termine; che sono necessarie soluzioni diversificate, data la natura variegata delle realtà locali e il numero di comuni ed enti territoriali locali nell'UE; che il quadro giuridico frammentato e incoerente dell'UE in materia di locazioni a breve termine sta compromettendo l'applicazione delle norme; che le regioni e le città necessitano di strumenti per far fronte a tale incertezza giuridica; che una regolamentazione di questa attività, qualora necessaria, è più efficace a un livello più vicino ai cittadini, come prevede il principio di sussidiarietà, e mostra coerenza con la giurisprudenza dell'UE;

U. considerando che l'accesso ai finanziamenti per l'edilizia abitativa è essenziale per soddisfare le esigenze abitative, nonché per sostenere la costruzione, la ristrutturazione e la riconversione, in particolare per le circa 3,8 milioni di PMI attive nel settore delle costruzioni dell'UE; che un miglioramento dell'accesso al credito che non comprometta la prudenza macroeconomica dovrebbe far parte di una risposta equilibrata alla crisi abitativa; che l'accesso al credito per l'edilizia è notevolmente diminuito dal 2008 e che le banche segnalano un calo delle domande di prestiti in tutta l'UE e un aumento dei tassi di interesse sui mutui ipotecari, il che limita lo sviluppo di alloggi a prezzi accessibili e la ristrutturazione sostenibile del parco immobiliare esistente; che l'intero quadro prudenziale dovrebbe mirare principalmente a garantire la stabilità finanziaria, concentrandosi su solidi criteri bancari e prevenendo le bolle immobiliari; che i promotori privati possono svolgere un ruolo

importante nel fornire soluzioni abitative diversificate in modo efficiente, sostenibile e a prezzi accessibili; che l'attrazione di investimenti privati potrebbe pertanto essere utile; che la ristrutturazione, la conversione e l'ampliamento del parco immobiliare esistente rappresentano una soluzione rapida ed efficace sotto il profilo dei costi alla crisi abitativa; che, secondo la Banca centrale europea, negli ultimi 15 anni si è assistito a una maggiore divergenza nell'accesso al mercato immobiliare residenziale, in un contesto in cui le famiglie a basso e medio reddito hanno maggiori difficoltà a ottenere crediti per l'acquisto di abitazioni; che l'accesso ai prestiti per l'acquisto di una casa può essere difficile, in particolare per le famiglie giovani e nelle zone rurali, ed è pertanto necessario un accesso a finanziamenti a lungo termine e a prezzi accessibili; che la regolamentazione dei mercati ipotecari può svolgere un ruolo chiave nel sostenere l'accessibilità economica degli alloggi; che i collegamenti tra i trust e i fondi immobiliari, le banche e altri investitori istituzionali possono comportare rischi per la stabilità finanziaria; che tali interconnessioni dovrebbero essere soggette a una rendicontazione trasparente;

V. considerando che gli alloggi sociali e a prezzi accessibili sono finanziati dagli enti nazionali, regionali e locali e che l'UE svolge un ruolo chiave tramite gli strumenti di finanziamento e la facilitazione della cooperazione e degli scambi di buone pratiche tra Stati membri e città; che gli investimenti negli alloggi sociali e a prezzi accessibili sono diminuiti drasticamente dalla crisi finanziaria del 2008; che la percentuale di alloggi pubblici, cooperativi e sociali è in costante calo; che nel 2024 solo il 7 % del fondo del dispositivo per la ripresa e la resilienza dell'UE (RRF) è stato speso per l'edilizia sociale e altre infrastrutture sociali; che nell'attuazione dell'RRF sono state riscontrate carenze di trasparenza e chiarezza nella definizione e nel monitoraggio dei criteri a livello nazionale; che le banche e gli istituti nazionali di promozione svolgono un ruolo essenziale nel finanziamento di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, nella mobilitazione di investimenti privati e nel rafforzamento del quadro finanziario a livello nazionale e regionale; che le banche e gli istituti nazionali di promozione hanno promosso, solo nel 2023, la realizzazione di oltre 380 000 alloggi in tutta l'UE e hanno impegnato quasi 50 miliardi di EUR in finanziamenti al settore dell'edilizia abitativa, integrando così in modo significativo le iniziative a livello dell'UE con la loro competenza ed esperienza di lunga data; che dovrebbe essere garantito l'accesso ai programmi di edilizia sociale per i gruppi più vulnerabili;

W. che il Gruppo Banca europea per gli investimenti (BEI) ha avviato il suo primo piano d'azione per alloggi economicamente accessibili nel giugno 2025; che il piano d'azione della BEI comprende strumenti finanziari quali il finanziamento del debito, i prestiti intermediati, capitale proprio e servizi di consulenza, mantenendo al contempo il suo ruolo di banca d'investimento e salvaguardando lo status di tripla

A; che la BEI sottolinea che tra le principali sfide poste dalla crisi degli alloggi è la mancanza di offerta, dovuta a un'ampia gamma di fattori, che incide sulla coesione sociale e sulla competitività dell'UE e che può variare da un luogo a un altro; che il gruppo BEI basa il suo approccio su priorità fondamentali, quali alloggi a prezzi accessibili, alloggi innovativi e ristrutturazioni, riducendo in tal modo i costi per le famiglie e rafforzando la sicurezza energetica a lungo termine; che sussiste ancora la necessità di maggiore trasparenza e chiarezza da parte della BEI in merito ai finanziamenti disponibili per l'edilizia abitativa, compresi i tipi di strumenti, le condizioni finanziarie, i criteri di ammissibilità, i requisiti di cofinanziamento, i calendari, le garanzie e soluzioni flessibili per casi speciali e zone specifiche, come le zone rurali, insulari e ultraperiferiche; che la mancanza di informazioni e di meccanismi chiari ostacola l'accesso delle regioni e dei comuni, causando ritardi e aggravando la crisi degli alloggi;

X. considerando che la proposta della Commissione relativa al riesame intermedio dei fondi della politica di coesione prevede la possibilità di raddoppiare i finanziamenti disponibili per gli alloggi economicamente accessibili, nonché di consentire agli Stati membri di riassegnare volontariamente parte dei loro attuali programmi di finanziamento; che la Corte dei conti europea ha sottolineato che tale proposta non contiene alcun riferimento a un'analisi del divario che permetta di individuare gli ambiti in cui l'intervento dell'UE è maggiormente necessario; che i 7,5 miliardi di EUR di aiuti dell'UE destinati agli alloggi nell'ambito della politica di coesione rappresenta circa il 2 % dei fondi complessivi della politica di coesione (379 miliardi di EUR) per il periodo 2021-2027; che, secondo la Commissione, gli Stati membri decideranno gli importi da destinare alla spesa relativa all'edilizia abitativa e alla coesione nei loro piani di partenariato nazionali e regionali; che ciò rischia di compromettere la loro capacità di mobilitare i fondi della politica di coesione e di realizzare progetti innovativi di alloggi a prezzi accessibili; che la Commissione e gli Stati membri dovrebbero adottare politiche pluriennali volte a creare parchi nazionali di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili e a promuovere ristrutturazioni che riducano i costi per le famiglie; che i fondi della politica di coesione dovrebbero essere impiegati in modo strategico e con procedure efficienti e trasparenti, che rispettino i diritti dei lavoratori e i contratti collettivi per garantire una concorrenza leale; che la politica di coesione da sola non è in grado di risolvere l'attuale crisi abitativa, in quanto, secondo l'analisi economica effettuata per la relazione della BEI 2024-2025, la carenza di investimenti in alloggi a prezzi accessibili è stimata a 270 miliardi di EUR all'anno; che i fondi pubblici possono essere integrati attirando investimenti privati; che la riassegnazione dei fondi non spesi del Fondo per una transizione giusta potrebbe sostenere la costruzione di alloggi, in quanto la Commissione ha incoraggiato gli Stati membri a destinare i fondi non spesi ad alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e dignitosi;

Y. considerando che la crisi degli alloggi che colpisce milioni di cittadini nell'UE sta incidendo in modo particolarmente grave sui giovani; che nel 2023 i giovani di tutta l'UE hanno lasciato la casa dei genitori in media all'età di 26,3 anni[39] e che in alcuni Stati membri quasi il 70 % dei giovani adulti di età compresa tra i 18 e i 34 anni non aveva altra scelta se non quella di continuare a vivere con i genitori[40]; che nel 2024 quasi la metà (49,1 %) di tutti i giovani adulti di età compresa tra i 18 e i 34 anni nell'UE viveva con almeno un genitore o contribuiva al reddito familiare o ne beneficiava; che nel 2024 quasi la metà (47,2 %) dei giovani adulti nell'UE che vivevano con almeno un genitore o contribuivano al reddito familiare o ne beneficiavano erano studenti o comunque non parte della forza lavoro[41]; che tale ritardo nel lasciare la famiglia impedisce alle generazioni più giovani di iniziare una vita indipendente e costringe molti cittadini a rinviare importanti decisioni di vita, come la creazione di una famiglia, la vita indipendente o il trasferimento per iniziare la propria carriera professionale; che l'accesso all'alloggio per i giovani è il primo passo per consentire la loro indipendenza e il conseguimento dei loro obiettivi e desideri; che gli alloggi hanno un impatto diretto sulle tendenze demografiche; che il 40,7 % della popolazione studentesca totale dell'UE vive lontano dal domicilio dei genitori, ma solo il 38 % risiede in alloggi per studenti gestiti da università, enti pubblici o operatori accreditati[42]; che tale situazione rivela una carenza strutturale di circa 4,8 milioni di posti letto in tutta l'UE[43], evidenziando l'urgente necessità di un'azione coordinata a livello europeo, nazionale e locale per ampliare e migliorare la disponibilità di alloggi per studenti a prezzi accessibili e di qualità; che gli elevati costi abitativi e la carenza di alloggi in affitto e abitazioni per famiglie giovani che siano dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili hanno aggravato le disparità generazionali;

Z. considerando che in molti Stati membri gli affitti aumentano più rapidamente dei redditi, le liste di attesa per gli alloggi pubblici sono in aumento e l'accesso ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili sta diventando fuori portata per le famiglie a basso e

---

39 Eurostat, "Age of leaving the parental home steady in 2023" (L'età in cui i giovani lasciano la casa dei genitori rimane stabile nel 2023), sito web di Eurostat, 30 settembre 2024.

40 Eurostat, "Share of young adults aged 18-34 living with their parent by self-defined current economic status" (Percentuale di giovani adulti tra i 18 e i 34 anni che vivono con i genitori, autodichiarazione dell'attuale stato economico), sito web di Eurostat, luglio 2025.

41 Eurostat, "Key Figures on European Living Conditions" (Cifre chiave sulle condizioni di vita in Europa), settembre 2025.

42 Eurostat, "Share of young adults aged 18-34 living with their parent by self-defined current economic status" (Percentuale di giovani adulti tra i 18 e i 34 anni che vivono con i genitori, autodichiarazione dell'attuale stato economico), sito web di Eurostat, luglio 2025.

43 Eurostudent VIII, "Housing situation: living away from home" (Situazione abitativa: vivere lontano da casa), 2021-2024.

medio reddito; che la perdita di potere d'acquisto nelle famiglie a basso e medio reddito e l'aumento dei costi abitativi pregiudica la possibilità delle stesse di acquistare o prendere in affitto alloggi a prezzi accessibili e ha, inoltre, conseguenze demografiche e socioeconomiche più ampie, come l'aumento dei livelli di esclusione sociale; che nel 2023 le transazioni immobiliari sono diminuite rispetto al 2022 in 13 dei 16 Stati membri per i quali sono disponibili dati, segnando il secondo anno consecutivo di calo delle vendite[44]; che affrontare non soltanto l'offerta di alloggi a prezzi accessibili ma anche la loro posizione strategica, in particolare in prossimità di centri per l'impiego, servizi pubblici e reti di trasporto sostenibili, è essenziale per ridurre gli oneri del pendolarismo e migliorare la qualità della vita; che una politica abitativa inclusiva dovrebbe combattere tali disuguaglianze e garantire che tutti, indipendentemente dalla loro provenienza o dal loro status, abbiano accesso a un alloggio dignitoso, sostenibile e a prezzi accessibili;

AA. considerando che gli alloggi sociali e a prezzi accessibili sono finanziati dalle autorità nazionali, regionali e locali e che l'UE svolge un ruolo chiave nel sostenerli, anche attraverso le sue norme in materia di aiuti di Stato; che non esiste nella letteratura accademica né nell'*acquis* dell'UE una definizione coerente di "alloggi a prezzi accessibili" e "alloggi sociali", e che i criteri per definirli rientrano nella competenza di ciascuno Stato membro, in base a circostanze nazionali e regionali; che l'UN-Habitat ritiene che un alloggio sia economicamente accessibile quando la spesa netta mensile per l'alloggio non supera il 30 % del reddito mensile complessivo della famiglia[45]; che l'OCSE definisce gli "alloggi sociali" come alloggi residenziali messi in affitto a prezzi inferiori rispetto a quelli di mercato, i cui destinatari e la cui assegnazione sono scelti in base a regole precise; che tali approcci sono compatibili con le definizioni e i criteri utilizzati negli Stati membri che dispongono di politiche e quadri normativi in materia di alloggi a prezzi accessibili e stabiliscono categorie dettagliate per gli alloggi a prezzi accessibili, soglie di reddito e criteri sociali che orientano le priorità di assegnazione; che il Parlamento partecipa attivamente a tale dibattito e intende contribuire alle definizioni dopo un'interazione

---

44 Declós, C., "From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe " (Da bene di mercato a diritto sociale? Cambiamento degli approcci all'edilizia abitativa in Europa), Centro di Barcellona per gli affari internazionali, 30 settembre 2021, https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe.

45 UN-Habitat, "Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading" (Sviluppo di capacità in materia di monitoraggio e di comunicazione di dati relativi agli indicatori degli OSS – Indicatore 11.1.1: alloggio adeguato e risanamento dei quartieri degradati), sito web dell'UN-Habitat, aprile 2022.

più approfondita in consultazione con le istituzioni dell'UE, gli Stati membri e le parti interessate; che le definizioni impongono che l'accesso ai mercati degli alloggi a prezzi accessibili sia aperto a tutti i fornitori di servizi; che la messa a disposizione di alloggi sociali, nell'ambito dei servizi di interesse economico generale (SIEG), è destinata principalmente ai cittadini svantaggiati o ai gruppi sociali più svantaggiati che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato; che occorre effettuare una valutazione d'impatto per valutare in che modo tali definizioni incideranno sull'accesso agli alloggi sociali e a prezzi accessibili e sulla loro messa a disposizione negli Stati membri; che in molte città sono state sviluppate soluzioni efficaci per migliorare l'accessibilità dei prezzi degli alloggi attraverso partenariati pubblico-privato, nei quali le autorità pubbliche collaborano con attori cooperativi o senza scopo di lucro per mettere a disposizione alloggi sociali e a prezzi realmente accessibili;

AB. considerando che le persone con disabilità sono tra i gruppi maggiormente colpiti in termini di accesso ad alloggi dignitosi e a prezzi accessibili; che troppe persone con disabilità vivono in abitazioni inadeguate a causa della mancanza di alloggi accessibili; che il rispetto degli impegni assunti dall'UE nell'ambito della convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità impone agli Stati membri di ampliare l'offerta di alloggi accessibili e basati sulla comunità; che nel 2023 l'11,1 % delle persone con disabilità era oberato dai costi abitativi[46]; che il 4,4 % delle persone con disabilità subisce gravi privazioni abitative; che il 70-80 % del parco immobiliare esistente non è adatto alla vita indipendente delle persone con disabilità; che, secondo le stime, nell'UE oltre 1 milione di persone con disabilità di età inferiore ai 65 anni e oltre 2 milioni di persone di età superiore ai 65 anni vivono in strutture di assistenza istituzionali; che l'insufficiente accessibilità del parco immobiliare aggrava l'esclusione sociale e limita la capacità delle persone con disabilità di vivere in modo indipendente e di partecipare pienamente ed equamente alla società;

AC. considerando che politiche abitative efficaci richiedono la disponibilità di statistiche trasparenti, affidabili, dettagliate e comparabili in tutta l'UE; che la raccolta e la comparabilità dei dati continuano a rappresentare una sfida, in quanto le politiche abitative sono profondamente radicate nei contesti locali e territoriali; che le attuali serie di dati sono spesso frammentate e non riescono a cogliere la dimensione territoriale delle dinamiche abitative; che la raccolta di dati sugli alloggi permetterebbe una migliore comprensione delle tendenze specifiche per località e delle disparità territoriali; che tali dati sono essenziali per monitorare l'accessibilità

---

46 Eurostat. Disability statistics – housing conditions, giugno 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions.

economica, valutare i rischi sistemici e orientare la definizione di politiche basate su dati concreti; che sono inoltre necessari dati affidabili sulla deprivazione abitativa, l'accessibilità economica, il consumo di suolo, gli alloggi vacanti e l'utilizzo del parco immobiliare, nonché sulle ristrutturazioni e gli ammodernamenti, al fine di elaborare politiche efficaci; che il Parlamento ha avviato il progetto pilota dell'osservatorio europeo dei terreni, attualmente in fase di attuazione; che l'alloggio è preso in considerazione nel calcolo del costo della vita e rivela variazioni nei prezzi delle abitazioni e delle utenze tra i paesi dell'UE, in base alla parità di potere d'acquisto e all'indice del livello dei prezzi generale per la spesa delle famiglie; che le principali componenti dei beni e servizi di consumo relative all'alloggio comprendono l'elettricità, il gas e altri combustibili[47]; che nel 2021 il 19,5 % delle abitazioni nell'UE non era occupato, vale a dire erano abitazioni vuote o residenze secondarie; che si tratta di un aumento del 23 % rispetto al 2011;

Il ruolo dell'UE nelle politiche abitative

Le conseguenze socioeconomiche della crisi abitativa

1. esprime profonda preoccupazione per la crisi abitativa che colpisce l'UE e i suoi Stati membri, minando la dignità, l'uguaglianza e la coesione sociale; sottolinea che milioni di europei si trovano ad affrontare condizioni di vita precarie a causa della crisi abitativa; sottolinea che l'accessibilità economica è al centro della crisi abitativa, in particolare per i giovani, le famiglie a basso e medio reddito e i gruppi vulnerabili, compresi gli anziani e i senzatetto, che incontrano maggiori ostacoli nell'accesso a un alloggio adeguato; esprime preoccupazione per le difficoltà che i giovani devono affrontare nel lasciare la famiglia di origine e compiere scelte personali che influenzano la loro vita personale e professionale, come la scelta di mettere su famiglia o di studiare e trovare un primo lavoro in linea con le loro qualifiche;

2. esprime preoccupazione per le conseguenze socioeconomiche dannose della crisi abitativa, che ostacola l'accesso delle persone all'occupazione e la mobilità dei lavoratori per i posti di lavoro situati nelle zone metropolitane, causando, tra l'altro, carenze di lavoratori; sottolinea che la crisi abitativa è diventata un ostacolo alla competitività dell'Europa, in quanto compromette la produttività e rende le regioni meno attraenti per gli investimenti; è preoccupato per gli effetti della crisi abitativa sul potere d'acquisto delle persone, il che crea difficoltà alle imprese nella ricerca di una forza lavoro

---

47 Eurostat, "Statistics Explained – Comparative price levels of consumer goods and services" (Statistiche spiegate – Livelli comparativi dei prezzi dei beni e dei servizi di consumo), dicembre 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services.

adeguata; si impegna a incoraggiare una maggiore volontà politica tra gli Stati membri e gli enti locali e regionali nello sviluppo di soluzioni su misura e innovative e nell'integrazione delle politiche abitative nell'ambito di strategie sociali ed economiche più ampie;

L'UE e le autorità nazionali

3. accoglie con grande favore l'impegno assunto dalla Commissione a realizzare e attuare un piano europeo ambizioso per gli alloggi a prezzi accessibili; ricorda che il piano per gli alloggi a prezzi accessibili deve rispettare il principio di sussidiarietà, tenendo conto delle esigenze specifiche di ciascuno Stato membro; ritiene che il piano per gli alloggi a prezzi accessibili debba essere concepito per affrontare la crisi abitativa come un'emergenza sociale;

4. invita la Commissione a tenere debitamente conto della posizione del Parlamento sulla crisi abitativa; invita la Commissione a convocare il primo vertice dell'UE sugli alloggi incentrato su soluzioni concrete; mette in evidenza che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili dovrebbe dare priorità ad azioni volte ad aumentare la reale accessibilità economica e fornire sostegno agli Stati membri affinché mettano a disposizione alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per milioni di europei; sottolinea che gli alloggi sono di competenza degli Stati membri, ma riconosce che la legislazione settoriale dell'UE può avere un impatto sulla sostenibilità economica complessiva e sui costi degli edifici, nonché sulla ristrutturazione e la riconversione delle abitazioni; ribadisce che esistono iniziative dell'Unione che possono apportare un reale valore aggiunto nell'affrontare la crisi abitativa, non da ultimo sfruttando appieno il potenziale del mercato unico nel settore delle costruzioni, rendendo possibili maggiori investimenti attraverso l'uso di fondi dell'UE, innalzando gli standard di qualità delle abitazioni, migliorando i dati attraverso la loro raccolta e condivisione, sostenendo gli sforzi e gli investimenti nel miglioramento del livello delle competenze e nella riqualificazione, agevolando la mobilità dei lavoratori edili e promuovendo la semplificazione del rilascio delle autorizzazioni; chiede che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili sia allineato al pilastro europeo dei diritti sociali e contribuisca ad affrontare il problema delle disuguaglianze sociali, a eliminare la povertà nell'UE e a promuovere la coesione sociale, economica e territoriale e la convergenza verso l'alto;

Enti locali e regionali

5. invita l'UE e i suoi Stati membri a rispettare le competenze pertinenti degli enti locali e regionali e a mettere in evidenza il loro ruolo fondamentale nell'identificare le esigenze abitative e nel contribuire alle strategie nazionali per elaborare misure specifiche per la popolazione locale; invita l'UE e i suoi Stati membri a incentivare i comuni e le regioni a promuovere la costruzione, la

ristrutturazione e la riconversione di alloggi residenziali nelle rispettive zone; osserva inoltre che, nonostante le zone urbane e industriali siano particolarmente colpite, la crisi abitativa si estende a tutte le regioni, segnatamente a quelle che presentano svantaggi geografici permanenti, come le zone rurali e interne, le isole, le regioni ultraperiferiche, le regioni frontaliere con un elevato numero di pendolari, nonché le zone costiere e remote, in particolare quelle a rischio di declino demografico; sottolinea l'importanza di creare e promuovere strategie urbane integrate che comprendano l'istruzione, l'assistenza sanitaria, le infrastrutture (come l'acqua e l'elettricità), il trasporto pubblico e il tempo libero, garantendo che le sfide demografiche siano efficacemente integrate nell'elaborazione delle politiche a tutti i livelli; chiede che gli enti locali e regionali abbiano un accesso diretto e mirato ai fondi dell'UE per l'edilizia abitativa e siano autorizzati a gestirli, data la loro vicinanza alle realtà delle esigenze locali, il che permette loro di agire rapidamente per affrontare le sfide abitative;

6. sottolinea che gli enti locali e regionali devono essere coinvolti nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili; chiede il potenziamento dei meccanismi di consultazione, del coordinamento e della cooperazione intercomunale, nonché il rafforzamento dei partenariati e lo sfruttamento delle competenze locali degli enti locali e regionali, in quanto sono nella posizione migliore per garantire il successo dell'elaborazione e dell'attuazione del piano; chiede la partecipazione attiva delle principali parti interessate alla definizione e all'attuazione della politica abitativa a livello locale; insiste affinché le iniziative a livello dell'UE rispettino la diversità delle realtà regionali, riconoscendo che i diversi contesti territoriali (come le aree metropolitane densamente popolate, le regioni in declino demografico, le isole e le regioni ultraperiferiche) richiedono approcci su misura;

7. chiede di promuovere la semplificazione attraverso un approccio di governance multilivello e conformemente al principio di partenariato, comprese strutture amministrative integrate e misure digitali quali procedure completamente digitali per il rilascio delle autorizzazioni e le comunicazioni elettroniche a tale riguardo, al fine di sostenere lo sviluppo di progetti di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, tenendo conto della necessità di ristrutturare il parco immobiliare esistente;

8. invita la Commissione a promuovere la cooperazione e a pubblicare migliori pratiche che riflettano la diversità delle sfide che le zone spopolate e in via di spopolamento e le regioni frontaliere, insulari e ultraperiferiche si trovano ad affrontare, nonché a evitare che le politiche abitative contribuiscano allo spopolamento di determinate zone; invita l'UE e i suoi Stati membri a sostenere gli enti locali e regionali affinché aumentino l'offerta di alloggi pubblici, cooperativi e senza scopo di lucro; chiede la promozione di progetti di

connettività digitale e collegamenti di trasporto con le capitali, le grandi città e i centri urbani, in quanto potrebbero contribuire a contrastare lo spopolamento, a garantire il diritto di rimanere e a permettere alla popolazione locale di vivere nel proprio luogo di origine, aumentando nel contempo il numero di abitazioni disponibili sul mercato e ristrutturando il parco immobiliare esistente; invita la Commissione a pubblicare un piano abitativo specifico che affronti le necessità sia di costruzione che di ristrutturazione per le regioni rurali, insulari e ultraperiferiche nonché per la cooperazione transfrontaliera a tale riguardo, sostenuto da uno studio sulle condizioni di vita in tali regioni d'Europa; invita la Commissione e gli Stati membri ad attuare iniziative, ad esempio attraverso la politica di coesione, per rivitalizzare le regioni rurali migliorando le infrastrutture, sostenendo programmi di sviluppo abitativo e promuovendo politiche che incoraggino la rigenerazione rurale e sostengano lo sviluppo delle piccole città per affrontare sfide uniche, come la mancanza di infrastrutture e opportunità economiche;

9. sostiene strategie di sviluppo territoriale e locale integrate volte ad aumentare la resilienza delle zone rurali attraverso approcci collaborativi e partecipativi, come delineato nella visione a lungo termine per le zone rurali dell'UE e nel quadro di cooperazione del patto rurale, al fine di affrontare le sfide uniche delle zone rurali, remote e montane nelle politiche abitative; invita la Commissione a proporre uno "statuto delle isole dell'UE", accompagnato da un "patto per le isole", simile al patto rurale, al fine di riconoscere l'insularità come elemento distintivo, stabilendo misure politiche specifiche per aiutare le isole ad affrontare i costi aggiuntivi associati all'insularità, con l'obiettivo di garantire alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili sulle isole;

10. sottolinea che sono necessarie misure per salvaguardare la disponibilità di alloggi per i residenti e preservare la diversità e la vitalità delle comunità urbane e la vivibilità a lungo termine delle città; mette inoltre in evidenza l'importanza di tenere conto della gentrificazione nelle politiche di pianificazione e rigenerazione urbana, assicurando che gli sforzi di rivitalizzazione non comportino lo spostamento dei residenti, compresi i residenti di lungo periodo e i proprietari più anziani, né la perdita di alloggi a prezzi accessibili; sottolinea la necessità di assegnare risorse adeguate agli enti locali e regionali per il sostegno allo sviluppo delle capacità e di assistere gli Stati membri nelle loro politiche di sviluppo territoriale, promuovendo la costruzione, la riconversione, la ristrutturazione, gli investimenti e la razionalizzazione delle procedure amministrative e di rilascio delle autorizzazioni nelle zone rurali, nei comuni di piccole e medie dimensioni e nelle zone considerate meno attraenti; sottolinea che molti comuni si trovano ad affrontare gravi carenze di personale, il che limita la loro capacità di progettare, offrire e gestire alloggi pubblici e sociali e di garantire un adeguato controllo delle attività del settore privato; sottolinea che una capacità

amministrativa inadeguata contribuisce a una cattiva gestione, alla lunghezza delle procedure di rilascio delle autorizzazioni e a un'applicazione carente delle misure volte a contrastare le pratiche illecite;

Aumentare l'offerta di alloggi privati e pubblici a prezzi accessibili

Ridurre gli oneri normativi e promuovere la semplificazione

11. sottolinea che tra le principali cause della crisi abitativa figurano l'offerta insufficiente di abitazioni, gli investimenti limitati in alloggi pubblici e a prezzi accessibili, i quadri normativi inadeguati, una pianificazione e una direzione insufficienti da parte dell'amministrazione pubblica, i prezzi elevati dei terreni, le domande di spazio concorrenti, l'aumento dei costi di costruzione, l'aumento dei costi dell'energia e dei servizi pubblici, le strozzature infrastrutturali, la lunghezza delle procedure di rilascio delle autorizzazioni, la crescita demografica e i cambiamenti demografici, la carenza di manodopera, le pratiche abusive di finanziarizzazione su vasta scala e il persistente squilibrio tra domanda e offerta di alloggi; sottolinea la necessità di aumentare gli investimenti e l'offerta di alloggi, compresi i modelli cooperativi, sociali e senza scopo di lucro, al fine di contribuire a ridurre i prezzi; invita gli enti pubblici ad adottare misure urgenti per aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili riducendo gli oneri normativi, astenendosi dall'aggiungere ulteriori livelli amministrativi, eliminando gli ostacoli e la burocrazia inutili e attenuando le strozzature nella legislazione locale, nazionale e dell'UE che compromettono la competitività dei settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia; chiede una valutazione globale orizzontale dell'UE della legislazione pertinente che incide sull'offerta di alloggi a prezzi accessibili, di qualità ed efficienti sotto il profilo energetico, evitando inutili duplicazioni e oneri aggiuntivi per i cittadini europei; chiede, a tale proposito, che la Commissione e la Corte dei conti europea effettuino un audit regolamentare congiunto della legislazione dell'UE che potrebbe ostacolare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili; ritiene che tale audit dovrebbe porre rimedio alle carenze identificate; ricorda che i dati disponibili mostrano che i controlli dei prezzi e gli interventi statali possono portare a risultati inattesi, ma che qualsiasi misura di questo tipo dovrebbe essere finalizzata a limitare le distorsioni del mercato; osserva che tali misure creano incertezza, disincentivano gli investimenti e scoraggiano chi potrebbe contribuire ad ampliare l'offerta; chiede che gli Stati membri e le regioni dispongano di flessibilità nel perseguimento degli obiettivi della legislazione dell'Unione in materia di alloggi, sulla base della loro situazione e delle loro esigenze specifiche;

12. esorta la Commissione a proporre un pacchetto di semplificazione dell'edilizia residenziale, con l'obiettivo di semplificare e razionalizzare la complessa serie di norme che attualmente

rallentano la costruzione e la ristrutturazione di alloggi in tutta Europa grazie a una riduzione degli oneri amministrativi, un'armonizzazione delle norme che si sovrappongono e un accorciamento delle procedure di rilascio delle autorizzazioni; sottolinea che tale iniziativa renderà più facile e più rapida l'offerta di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, compresi gli alloggi pubblici e sociali, o la ristrutturazione delle abitazioni e la riduzione dei costi degli edifici; riconosce che la semplificazione e una flessibilità mirata, ove necessario, permetterebbero di eliminare gli ostacoli inutili, salvaguardando nel contempo le principali norme di sicurezza, ambientali e sociali con l'obiettivo di accelerare il rilascio delle autorizzazioni, le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, in modo che l'offerta di alloggi possa riallinearsi con la domanda e che gli alloggi siano più accessibili in tutta Europa;

13. esorta a compiere sforzi per migliorare la disponibilità di terreni edificabili in modo sostenibile, in particolare nelle zone densamente popolate; sottolinea che la responsabilità delle decisioni relative ai terreni di proprietà pubblica e ai processi di pianificazione deve rimanere di competenza delle autorità nazionali e comunali; esorta le autorità pubbliche competenti a mobilitare i terreni di proprietà pubblica, a rivedere le norme in materia di zonizzazione dei terreni e a riclassificare i terreni pronti per accogliere infrastrutture affinché possano essere immediatamente sviluppati, al fine di accelerare la messa a disposizione di alloggi a prezzi accessibili e di modelli cooperativi, sociali e senza scopo di lucro; sottolinea che qualsiasi strategia per l'uso del suolo deve trovare un equilibrio tra esigenze abitative e norme di costruzione di elevata qualità; mette in evidenza che la costruzione di alloggi deve sempre essere integrata in strategie più ampie di sviluppo delle zone urbane, compreso lo sviluppo di infrastrutture pubbliche, al fine di garantire la coesione sociale ed evitare la segregazione socioeconomica e le pratiche distorsive del mercato; invita gli Stati membri e gli enti locali e regionali ad adottare approcci integrati che garantiscano la coerenza tra i progetti di costruzione e gli obiettivi ambientali e sociali; invita gli Stati membri a integrare le valutazioni dei rischi ambientali nella pianificazione urbana, garantendo che alcune zone più vulnerabili alle catastrofi legate al clima siano considerate prioritarie per le misure di protezione e le infrastrutture resilienti;

14. sottolinea che esistono già soluzioni che permettono di costruire nuovi alloggi senza che ciò comporti un ulteriore consumo di aree naturali, migliorando nel contempo la qualità degli edifici e aumentando l'offerta e la diversità abitative; sottolinea che tali soluzioni spaziano dalla costruzione di alloggi a densità orizzontale e verticale moderata, progettati in collaborazione con i residenti locali, al rinnovamento urbano, compreso lo sviluppo di alloggi leggeri;

15. sottolinea che le aree dismesse abitabili rappresentano un'ulteriore riserva di terreni urbani potenzialmente sviluppabili; invita gli Stati

membri e gli enti locali e regionali a mappare le aree dismesse presenti sul loro territorio che potrebbero essere trasformate in alloggi e a introdurre un "passaporto delle aree dismesse" che definisca le condizioni alle quali tali aree possono essere automaticamente trasformate in aree destinate alla costruzione di alloggi nei piani urbanistici; invita la Commissione e gli Stati membri a promuovere attivamente la riqualificazione dei siti abbandonati o sottoutilizzati all'interno dei tessuti urbani esistenti, garantendo nel contempo che tali progetti di rigenerazione contribuiscano all'accessibilità economica, alla sostenibilità e all'inclusione sociale;

16. invita gli enti pubblici competenti a fornire alle istituzioni responsabili risorse adeguate per garantire un trattamento efficace e tempestivo delle domande, in modo da rendere le procedure di autorizzazione più rapide e più semplici, anche attraverso misure quali l'introduzione del principio del silenzio-assenso della pubblica amministrazione per il rilascio delle licenze edilizie per le nuove costruzioni e i lavori di ristrutturazione, tranne nei casi che riguardano la sicurezza delle persone, norme ambientali e misure o requisiti per la conservazione del patrimonio culturale, storico e archeologico o architettonico, che deve essere salvaguardato; ricorda l'importanza dei processi di pianificazione partecipativa e la funzione sociale degli alloggi; invita la Commissione a esortare gli Stati membri a fissare un obiettivo di conseguimento dei permessi di costruzione entro un termine di 60 giorni al fine di mettere a disposizione alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; invita gli Stati membri a promuovere l'offerta di alloggi attraverso azioni prioritarie che permettano l'attivazione di procedure più brevi a livello nazionale e a introdurre procedure di approvazione accelerate per i progetti abitativi ritenuti critici per far fronte a carenze urgenti;

17. invita la Commissione a valutare in che modo fornire sostegno agli Stati membri nei loro sforzi per gestire efficacemente le procedure di pianificazione urbana e di concessione delle licenze, fornendo orientamenti, assistenza tecnica e risorse adeguate per il rafforzamento della capacità tecnica e amministrativa degli enti locali nell'ambito del programma Europa digitale e del Fondo europeo di sviluppo regionale, o aggiornando gli strumenti di orientamento online per gli Stati membri; sostiene inoltre la promozione della digitalizzazione delle procedure di rilascio delle autorizzazioni attraverso piattaforme nazionali interoperabili che permettano la presentazione elettronica, il tracciamento e l'approvazione delle domande di costruzione, riconversione e ristrutturazione; chiede inoltre l'istituzione di sportelli unici a livello nazionale che forniscano consulenza per ridurre i ritardi amministrativi, in linea con l'iniziativa della Commissione "Finanziamenti intelligenti per edifici intelligenti" e con l'ondata di ristrutturazioni; invita la Commissione a pubblicare uno studio che valuti le cause dei tempi eccessivi necessari per ottenere autorizzazioni ed effettuare le procedure per il rilascio di licenze,

compresa una raccolta di migliori pratiche, al fine di migliorare l'efficienza; sottolinea che le procedure di rilascio delle autorizzazioni dovrebbero garantire la trasparenza e agevolare la condivisione dei dati tra autorità locali, sviluppatori e cittadini, nel rispetto delle norme dell'UE in materia di protezione dei dati; mette in evidenza la necessità di procedure e sentenze giudiziarie tempestive, dotate di risorse adeguate e accurate per quanto riguarda il rilascio delle autorizzazioni, la costruzione, i requisiti ambientali e la proprietà, al fine di evitare lunghe controversie legali, assicurando che le procedure siano rapide e solide;

18. sottolinea la necessità di attività di ristrutturazione e riconversione per affrontare la frammentazione delle politiche abitative e la lunghezza delle procedure di rilascio delle autorizzazioni, che possono ostacolare lo sviluppo del parco immobiliare esistente; invita gli Stati membri a fornire ulteriori incentivi per la ristrutturazione degli alloggi in stato di degrado, e sottolinea che il processo di presentazione delle domande dovrebbe rimanere semplice; chiede che gli alloggi ristrutturati siano messi a disposizione delle persone che sono in lista d'attesa o che acquistano un'abitazione per la prima volta, riconoscendo le loro esigenze; invita gli Stati membri ad adottare un nuovo approccio e a finanziare adeguatamente la ristrutturazione degli immobili destinati all'edilizia abitativa in zone tradizionalmente utilizzate per scopi diversi da quello residenziale, in modo che gli immobili situati "sopra i negozi" ai piani superiori siano pienamente utilizzati per soddisfare le urgenti esigenze abitative locali in tali comunità;

19. ritiene che l'UE dovrebbe mantenere condizioni di parità e assicurare l'uso efficiente delle sue risorse, che dovrebbero essere destinate a garantire alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per tutti; invita la Commissione e gli Stati membri a integrare pienamente la strategia della Commissione per l'ondata di ristrutturazioni nelle politiche abitative, compresi i regimi di sostegno per l'ammodernamento degli alloggi privati, garantendo che le ristrutturazioni degli edifici siano incentrate non solo sull'efficienza energetica e la decarbonizzazione, ma anche sull'equità sociale e sull'aumento dell'offerta di alloggi a prezzi accessibili, migliorando la qualità della vita, evitando aumenti sproporzionati degli affitti durante le ristrutturazioni e riducendo i costi abitativi a lungo termine; sottolinea l'importanza di fissare stanziamenti specifici per la ristrutturazione nell'ambito del prossimo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili e di contribuire a migliorare i livelli medi di prestazione energetica del settore dell'edilizia residenziale, nonché di dare priorità agli edifici con le prestazioni peggiori; invita gli Stati membri che si trovano ad affrontare elevate concentrazioni di edifici a più piani, standardizzati e a bassa efficienza a sviluppare meccanismi che permettano di conseguire i tassi di ristrutturazione necessari per rispettare gli obiettivi dell'UE; sostiene gli incentivi per la ristrutturazione delle

abitazioni nelle zone densamente popolate e sostiene soluzioni che incentivino positivamente i proprietari a rimettere sul mercato le abitazioni al fine di renderle disponibili per la locazione a lungo termine, in particolare nelle zone urbane sotto pressione; sottolinea che, nell'elaborare le politiche abitative, le autorità competenti dovrebbero essere in grado di effettuare una valutazione ambientale unica e approfondita, evitando inutili duplicazioni, e di completare le necessarie fasi amministrative e procedurali per una determinata area geografica prima dello sviluppo di progetti residenziali;

20. invita le autorità pubbliche a incrementare gli sforzi volti a combattere la povertà energetica, tra l'altro accelerando e semplificando le procedure per i permessi e le licenze per la ristrutturazione efficiente sotto il profilo energetico; invita gli Stati membri a sostenere le famiglie in condizioni di povertà energetica nella lotta contro la povertà energetica; sottolinea l'importanza dei piani sociali per il clima nel sostenere le ristrutturazioni onde contribuire a far fronte ai prezzi elevati dell'energia; invita la Commissione a monitorare attentamente i progressi compiuti finora nella prevenzione della povertà energetica;

21. ricorda che l'obiettivo della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia è ridurre il consumo energetico delle famiglie; riconosce che la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia impone requisiti edilizi che potrebbero incidere sui costi di costruzione; rileva l'importanza delle norme ambientali, come l'attestato di prestazione energetica, e chiede misure volte a garantire che tali norme non abbiano un impatto negativo sul mercato degli affitti e sul mercato immobiliare; esprime preoccupazione per i metodi di calcolo e le incoerenze nell'etichettatura energetica degli edifici residenziali, che dovrebbe rispecchiare con precisione la prestazione energetica effettiva degli immobili; mette in guardia contro le possibili conseguenze di tale etichettatura; riconosce che l'attuazione pratica della direttiva sull'efficienza energetica ha ripercussioni su molte imprese edili e proprietari privati; sottolinea la necessità di garantire che la regolamentazione non comporti costi più elevati per i locatari e per gli acquirenti di immobili; chiede che i progetti di ristrutturazione energetica diventino più accessibili attraverso servizi di assistenza tecnica e consulenza; invita gli Stati membri ad agevolare la partecipazione dei residenti degli alloggi sociali alle comunità energetiche, sostenendo la ristrutturazione guidata dai cittadini, nel rispetto delle priorità nazionali e delle risorse disponibili;

22. invita gli Stati membri ad adottare un sistema fiscale efficiente e basato su incentivi per le politiche abitative; invita la Commissione a effettuare una valutazione approfondita del modo in cui gli incentivi fiscali a livello nazionale incidono sul mercato immobiliare; sottolinea che le politiche di bilancio dovrebbero favorire l'inclusione sociale; ritiene che le norme internazionali dell'OCSE relative alle politiche

abitative si siano dimostrate vantaggiose, incoraggiando gli investimenti immobiliari e contribuendo ad alleviare la pressione sui prezzi delle abitazioni, stimolando in tal modo l'offerta nelle zone ad alta domanda; invita gli Stati membri a introdurre incentivi fiscali per la ristrutturazione degli alloggi e le nuove costruzioni; chiede, a seguito di un'approfondita valutazione di impatto, una riforma della direttiva IVA[48] che potrebbe consentire l'applicazione di un'aliquota super ridotta dell'imposta sul valore aggiunto alla fornitura e alla costruzione di alloggi, nell'ambito di una politica sociale definita dagli Stati membri, alla ristrutturazione e alla trasformazione, comprese la demolizione e la ricostruzione, e alla riparazione di alloggi e abitazioni private, nonché alla locazione di beni immobili per uso residenziale; sottolinea che tali misure dovrebbero rispettare la neutralità fiscale, essere coerenti con gli obiettivi dell'UE e dare priorità al sostegno alle famiglie a basso e medio reddito;

23. sottolinea che la politica fiscale è di esclusiva competenza degli Stati membri; chiede una combinazione fiscale equilibrata negli Stati membri e invita a intensificare gli sforzi volti a eliminare gli ostacoli fiscali per coloro che entrano per la prima volta nel mercato immobiliare, tra cui le elevate imposte di registro in alcuni paesi, promuovendo nel contempo condizioni fiscali che rendano gli affitti a lungo termine più accessibili sul piano economico, stabili e sicuri; sollecita gli Stati membri a rivedere i regimi fiscali al fine di aumentare la mobilità e garantire un uso più efficiente degli alloggi; invita gli Stati membri a provvedere affinché qualsiasi incentivo fiscale e finanziario a sostegno degli alloggi contribuisca a creare un mercato immobiliare dignitoso, sostenibile e accessibile sul piano economico, evitando l'inflazione dei prezzi e pratiche distorsive del mercato che peggiorerebbero l'accesso agli alloggi;

Materie prime e prodotti per la costruzione e la ristrutturazione

24. chiede che la Commissione pubblichi un'analisi delle diverse cause che incidono sul prezzo e sull'offerta di materie prime e prodotti per la costruzione e la ristrutturazione, compresa la legislazione, al fine di migliorare l'accesso agli stessi e garantire che il costo del rinnovo degli elementi architettonici degli edifici esistenti non aumenti in modo esponenziale, nel rispetto delle competenze dell'UE e del principio di sussidiarietà; deplora la mancanza di un mercato unico unificato per le materie prime e i prodotti per la costruzione e la ristrutturazione; invita la Commissione a migliorare la diffusione di prodotti innovativi e sostenibili e la loro accessibilità in tutti gli Stati membri; chiede che sia effettuato un controllo specifico sulla concorrenza nel settore dei materiali da costruzione onde garantirne la competitività; ritiene che occorrano soluzioni innovative per

---

48 Direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto (GU L 347 dell'11.12.2006, pag. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

ottenere alloggi a prezzi accessibili e per garantire un parco immobiliare adeguato alle esigenze future, e osserva che una di tali soluzioni è la prefabbricazione o la costruzione offsite per la ristrutturazione (come alternativa alla costruzione in loco), che può ridurre notevolmente i tempi di costruzione e contribuire a ovviare alle carenze di approvvigionamento; sottolinea che la prefabbricazione industriale può diminuire i tempi di costruzione del 20-50 %, e quindi ridurre le perturbazioni associate, oltre a generare notevoli risparmi energetici e in termini di costi; è convinto dell'importanza della circolarità dei materiali e della resilienza del settore edilizio, tra l'altro attraverso una progettazione che agevoli il riutilizzo e la promozione dell'approvvigionamento locale di materiali da costruzione; chiede che la Commissione valuti l'impatto dei dazi all'importazione sulla sicurezza dell'approvvigionamento e sui prezzi dei materiali da costruzione essenziali che sono necessari per i settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia e la invita a esplorare nuovi mercati per tali materiali, tra l'altro attraverso la promozione di accordi strategici; chiede il rafforzamento del mercato unico delle materie prime e dei prodotti essenziali per il settore dell'edilizia abitativa; chiede, in quest'ottica, la rapida attuazione del regolamento sui prodotti da costruzione[49] e l'introduzione di processi di certificazione a livello dell'UE per sostenere l'edilizia sostenibile e la competitività;

25. sottolinea l'importanza che l'UE rafforzi la sua sovranità industriale nei settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia e che proponga misure volte a individuare e colmare le carenze nella filiera produttiva delle costruzioni; invita gli Stati membri a promuovere l'impiego di materiali da costruzione prodotti nell'Unione europea, sostenendo in tal modo la creazione di posti di lavoro a livello locale e rafforzando la competitività dell'UE; invita le autorità pubbliche a incentivare le tecnologie prodotte in Europa applicando il principio della preferenza europea negli appalti pubblici; invita la Commissione a includere clausole minime di origine per i progetti cofinanziati dall'UE nel settore dell'edilizia sostenibile per i componenti "Made in EU" (fabbricati nell'UE), e ad avviare programmi di sostegno per la riconversione industriale, la ricerca e gli investimenti all'interno della catena del valore europea; evidenzia che spetta alle autorità e all'industria garantire standard elevati nell'edilizia, la protezione da materiali da costruzione difettosi e la responsabilità; sottolinea la necessità di adeguate garanzie a livello dell'UE per proteggere i consumatori e i lavoratori; sottolinea l'importanza di migliorare la sostenibilità e la durabilità degli edifici europei e di incentivare ristrutturazioni sostenibili e durature,

---

49 Regolamento (UE) 2024/3110 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 novembre 2024, che fissa norme armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e abroga il regolamento (UE) n. 305/2011 (GU L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

tenendo debitamente conto, nel contempo, delle situazioni e dei vincoli cui devono far fronte le famiglie che vivono in alloggi che necessitano di ristrutturazione;

Produttività e innovazione

26. sottolinea che i quadri normativi dovrebbero sostenere l'innovazione; incoraggia le autorità pubbliche competenti a investire nella produttività e nell'innovazione nel settore dell'edilizia abitativa per aumentare la capacità e ridurre i costi di costruzione, migliorando nel contempo la qualità del parco immobiliare in termini di prestazione energetica, efficienza energetica, qualità dell'aria interna e ventilazione, isolamento acustico e termico, solidità strutturale e accessibilità, nonché a promuovere la produttività e l'efficienza nel processo di costruzione stesso attraverso metodi più rapidi, più efficaci in termini di costi e a minore intensità di manodopera, quali l'industrializzazione, la prefabbricazione e la digitalizzazione delle tecniche di costruzione, ove opportuno, garantendo nel contempo la continuità del sostegno ai metodi di costruzione tradizionali e ibridi, soprattutto nel contesto delle ristrutturazioni;

27. chiede che le nuove abitazioni soddisfino norme ragionevoli di qualità e abitabilità per quanto concerne l'isolamento, l'efficienza energetica, la qualità dell'aria interna e la sicurezza antincendio; chiede un migliore coordinamento a livello dell'UE per aumentare la sicurezza antincendio negli Stati membri; invita le autorità pubbliche competenti a provvedere affinché l'innovazione nel settore dell'edilizia abitativa sostenga le imprese locali e l'artigianato tradizionale e non comporti un aumento dei costi abitativi o l'abbandono dell'alloggio da parte dei residenti; chiede che i fondi dell'UE e nazionali rafforzino il sostegno all'innovazione e alla ricerca nel settore edile, ad esempio i progetti guidati da microimprese e PMI europee incentrati sulla ricerca di nuovi materiali e metodi di costruzione, e invita a collegare il sostegno all'innovazione all'accessibilità economica; sollecita l'introduzione di strumenti finanziari europei per aiutare le PMI ad ampliare la realizzazione di alloggi modulari e offsite; chiede lo sviluppo e la diffusione di tecnologie e soluzioni di "smart home" (casa intelligente); chiede la standardizzazione della modellizzazione delle informazioni di costruzione; invita a rafforzare l'osservatorio europeo del settore edilizio; chiede che l'innovazione vada di pari passo con le norme del lavoro, condizioni di lavoro sicure e contratti equi e stabili per rendere il settore delle costruzioni più attraente; invita la Commissione a introdurre un'iniziativa relativa a "valli degli alloggi" creando poli collaborativi di soluzioni abitative basati sul modello delle "valli dell'innovazione";

Garantire certezza del diritto e protezione a proprietari e a locatari

28. sottolinea che le politiche abitative devono garantire un giusto equilibrio tra la tutela dei diritti dei proprietari e la salvaguardia dei locatari; ricorda che i cittadini dell'UE hanno il diritto di possedere, utilizzare, vendere ed ereditare beni acquisiti legalmente; condanna fermamente il fenomeno dell'occupazione illegale di proprietà private e pubbliche in tutta Europa, noto come "squatting", che viola il diritto fondamentale alla proprietà privata; invita gli Stati membri a tutelare tale diritto fondamentale e ad adottare misure più rigorose per salvaguardare i proprietari, garantendo meccanismi giuridici rapidi ed efficaci per il recupero dei beni, compresi provvedimenti giudiziari di sfratto tempestivi, in modo da rafforzare la protezione delle vittime di tali atti, ripristinare il possesso legittimo e sostenere lo Stato di diritto; sottolinea che l'occupazione illegale delle unità abitative può generare insicurezza, degrado urbano e tensioni sociali e compromettere la coesione sociale; ritiene che il fatto che i proprietari siano legittimamente in grado di riprendere il controllo delle loro abitazioni non sia solo una questione di equità e giustizia, ma sia anche essenziale per mantenere la fiducia degli investitori e l'offerta di alloggi in locazione; chiede politiche coordinate a livello dell'UE per affrontare e limitare l'occupazione degli alloggi, garantendo il diritto di proprietà e la certezza del diritto ai proprietari quali elementi importanti per assicurare la stabilità e la sicurezza economiche, in particolare proteggendo i piccoli proprietari il cui sostentamento dipende dal reddito da locazione, come i pensionati; invita a migliorare la cooperazione, la raccolta di dati e la condivisione delle informazioni tra gli Stati membri a tale riguardo; chiede inoltre un migliore utilizzo degli strumenti di Europol laddove si sospetti che la criminalità organizzata sia coinvolta nell'occupazione abusiva, tra l'altro valutando il valore aggiunto e l'eventuale istituzione di una piattaforma online;

29. incoraggia i proprietari di immobili a offrire contratti di locazione stabili e a lungo termine al fine di migliorare la sicurezza abitativa e garantire maggiore prevedibilità ai locatari; invita gli Stati membri ad aumentare la trasparenza nel settore delle locazioni private, sulla base dei prezzi pubblicizzati, al fine di migliorare le condizioni abitative dei locatari, nonché a rafforzare la legislazione nazionale a tale riguardo; sollecita gli Stati membri a rafforzare la tutela dei diritti dei locatari, anche incoraggiando le piattaforme di locazione online a fornire informazioni sui livelli medi degli affitti nella zona, al fine di garantire condizioni eque ed evitare aumenti sproporzionati degli affitti; invita la Commissione e gli Stati membri a rafforzare il loro impegno a garantire l'uguaglianza e la non discriminazione nel settore dell'edilizia abitativa; chiede risposte coordinate da parte dei servizi sociali per risolvere i conflitti tra locatari e proprietari e prevenire ulteriori vulnerabilità delle parti coinvolte, compresi i piccoli proprietari e i locatari vulnerabili in tali circostanze; incoraggia gli Stati membri a offrire meccanismi giuridici di composizione delle controversie per risolvere le controversie relative agli alloggi, ad esempio nei casi di inosservanza prolungata o abusiva

dei contratti di locazione che privano i proprietari dell'uso legittimo delle loro abitazioni o di proprietari che non rispettano gli obblighi nei confronti dei locatari; invita le autorità pubbliche a proteggere le famiglie, in particolare quelle con bambini, ad esempio agevolando l'accesso a rifugi temporanei per far fronte alla vulnerabilità a breve termine, e ricorda che la responsabilità di proteggere le famiglie vulnerabili spetta alle autorità competenti; sottolinea che le autorità locali devono individuare e affrontare i casi di non conformità ai requisiti in materia di proprietà, gestione e sicurezza, contribuendo a standard più elevati nel mercato degli affitti privati; condanna le pratiche abitative abusive che espongono i locatari in situazioni di vulnerabilità a condizioni inadeguate, non sicure o insalubri; sostiene il ruolo dei sindacati dei locatari e degli attori della società civile dell'edilizia abitativa in quanto portatori di interessi nella politica abitativa;

Rispondere alle esigenze specifiche in termini di manodopera: garantire posti di lavoro di qualità, sviluppare i talenti e investire nelle competenze

30. esprime preoccupazione per la carenza di manodopera e la mancanza di competitività nei settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia, nonché per la carenza di lavoratori qualificati; chiede che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili sia collegato alla tabella di marcia dell'UE per posti di lavoro di qualità; sottolinea che la crisi abitativa non può essere risolta senza una manodopera del settore edile pienamente qualificata e mobile; sottolinea l'importanza di migliorare le condizioni di lavoro dei lavoratori edili al fine di ovviare alle carenze di manodopera e attrarre una forza lavoro qualificata; evidenzia pertanto la necessità di garantire salari equi, occupazione stabile, condizioni di lavoro sicure, contratti migliori e norme più elevate in materia di salute e sicurezza; sottolinea che i diritti dei lavoratori dovrebbero essere rispettati e applicati e sollecita un monitoraggio efficace, che utilizzi tra l'altro strumenti digitali e registri delle imprese per individuare le frodi; chiede misure nazionali per prevenire gli incidenti nei cantieri; invita a rafforzare l'attuazione dell'acquis dell'UE in materia di salute e sicurezza sul lavoro; invita gli Stati membri a migliorare la contrattazione collettiva dei lavoratori nei settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia;

31. sottolinea che, nell'ambito della prossima strategia europea per la costruzione di alloggi, è della massima importanza affrontare meglio la carenza di competenze per garantire la disponibilità dei lavoratori qualificati necessari al fine di migliorare l'efficienza del settore edile; incoraggia gli Stati membri, le autorità pubbliche e le imprese edili a investire maggiormente nell'istruzione e nella formazione professionale (IFP) e negli apprendistati legati al settore edile, nonché nell'apprendimento permanente per migliorare le competenze e riqualificare i lavoratori in tale settore in stretta

collaborazione con le parti sociali, prestando particolare attenzione alle competenze in materia di costruzione di abitazioni modulari, costruzione e ristrutturazione efficienti sotto il profilo energetico, nuovi materiali da costruzione sostenibili e soluzioni digitali; sottolinea la necessità di ampliare l'IFP nel settore edile e di migliorare l'accesso alla specializzazione nelle regioni a bassa produzione edilizia; chiede programmi di formazione professionale e di apprendistato incentrati sui metodi di costruzione moderni; sottolinea la necessità di accelerare gli apprendistati nel settore edile attraverso una formazione modulare e a doppia erogazione; sottolinea la necessità di formare i lavoratori del settore edile nelle tecnologie a zero emissioni nette e di diffondere le relative competenze lungo tutta la catena di produzione e a tutti i livelli di competenze, al fine di garantire che anche i lavoratori scarsamente qualificati possano beneficiare della formazione sulle nuove tecnologie; invita gli Stati membri a promuovere e diffondere attivamente i contenuti prodotti dalle accademie per le competenze a zero emissioni nette; sollecita gli Stati membri a prevedere una formazione in cantiere adeguata, volontaria e regolamentata dal settore per gli studenti; chiede che i fondi dell'UE come l'FSE+ siano mobilitati per sostenere lo sviluppo delle competenze nei settori della costruzione e della ristrutturazione edilizia;

32. invita la Commissione e gli Stati membri a promuovere la mobilità dei lavoratori nel settore edile quale modo per attenuare la carenza di competenze; esorta gli Stati membri e la Commissione a utilizzare efficacemente gli strumenti esistenti per assicurare la corrispondenza delle competenze nel settore edile, in linea con la carta delle competenze del settore edile elaborata dal Centro europeo per lo sviluppo della formazione professionale (Cedefop), al fine di aiutare le regioni con gravi carenze di manodopera e promuovere le opportunità transfrontaliere per i lavoratori qualificati; sottolinea la necessità di assicurare la protezione dei lavoratori mobili, tra l'altro per quanto concerne la parità di diritti, condizioni di lavoro dignitose e l'accesso alla formazione, nell'ottica di garantire una mobilità equa; invita la Commissione ad agevolare la mobilità all'interno dell'UE con oneri amministrativi minimi, attraverso iniziative volte a rafforzare il riconoscimento reciproco delle qualifiche professionali nel settore, anche ove necessario per i lavoratori qualificati provenienti da paesi terzi; sottolinea la necessità di riconoscere e convalidare le competenze e le qualifiche professionali in tutta l'Unione, nell'ambito della strategia europea per la costruzione di alloggi; invita la Commissione a provvedere alla revisione della direttiva sul riconoscimento delle qualifiche professionali[50] al fine di migliorare il riconoscimento reciproco delle

---

50 Direttiva 2005/36/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 7 settembre 2005, relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali (GU L 255 del 30.9.2005, pag. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

qualifiche nel settore; accoglie con favore la proposta della Commissione relativa a un'iniziativa sulla portabilità delle competenze per migliorare la portabilità delle competenze e delle qualifiche in tutta l'UE, indipendentemente dal luogo in cui sono state acquisite, nell'ambito dell'Unione delle competenze; accoglie inoltre con favore la proposta della Commissione relativa a un portale per la dichiarazione digitale unica al fine di ridurre gli oneri amministrativi per il distacco dei lavoratori[51] e chiede che sia negoziata e attuata rapidamente; chiede che la legislazione nazionale in materia di lavoro sostenga gli sforzi volti a far fronte alle carenze di manodopera a lungo termine;

33. incoraggia la Commissione e gli Stati membri a garantire che i lavoratori migranti in situazione regolare e i lavoratori stagionali il cui alloggio è fornito dal datore di lavoro abbiano accesso ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; sottolinea che nessun lavoratore dovrebbe essere costretto a vivere in condizioni inadeguate o di sovraffollamento; chiede un maggiore monitoraggio a tale riguardo; invita la Commissione e gli Stati membri ad analizzare gli effetti sociali e territoriali della concentrazione di alloggi per i lavoratori migranti e stagionali; sottolinea la necessità di valutare se tale segregazione spaziale comprometta la coesione sociale e l'integrazione delle comunità; invita gli Stati membri a raccogliere dati a livello regionale e locale sull'ubicazione e le condizioni degli alloggi forniti dai datori di lavoro; chiede un riesame da parte dell'Autorità europea del lavoro per garantire un'applicazione transfrontaliera più efficace;

Piccole e medie imprese

34. invita la Commissione e gli Stati membri a sostenere con forza le microimprese, le PMI e i lavoratori autonomi nei settori dell'edilizia e dell'edilizia abitativa, anche attraverso la messa a disposizione dei necessari strumenti finanziari accessibili e la garanzia del pagamento tempestivo degli appalti pubblici, eliminando nel contempo gli oneri amministrativi relativi ai pagamenti dovuti; sottolinea l'importanza di migliorare i quadri normativi che ostacolano la competitività e l'occupabilità delle microimprese, delle PMI e dei lavoratori autonomi e di affrontare la mancanza di norme armonizzate a livello dell'UE basate sulle prestazioni e le lunghe tempistiche di standardizzazione, che impediscono l'adozione di materiali da costruzione innovativi, al fine di attrarre e promuovere i talenti e consentire un accesso più agevole al mercato; riconosce il contributo dei lavoratori autonomi, che costituiscono una forza

---

51 Commissione europea, "Una nuova piattaforma digitale per la dichiarazione dei lavoratori distaccati", sito web della Commissione europea, novembre 2024, https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_it.

lavoro fondamentale in tali settori, e chiede che sia accordata loro una protezione speciale per garantire loro stabilità, un trattamento equo e la protezione sociale; invita la Commissione e il gruppo BEI a semplificare l'accesso ai regimi di finanziamento dell'UE per le microimprese e gli artigiani, prestando particolare attenzione alle zone rurali e spopolate, per preservare le competenze e l'occupazione locali; sottolinea che il sostegno alle microimprese e ai lavoratori autonomi rappresenta una priorità non solo economica, ma anche culturale e sociale, in quanto preserva le tradizioni locali e rafforza l'autosufficienza delle comunità; pone l'accento sulla necessità di sostenere le PMI, comprese le cooperative di edilizia residenziale e le imprese sociali, in quanto strategia più ampia per assicurare la fornitura a lungo termine di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili;

35. ricorda il ruolo cruciale degli appalti pubblici nel settore edile, che rappresentano una quota sostanziale dell'attività del settore; sottolinea che la complessità degli appalti pubblici è aumentata nel tempo, rendendo più difficile per i comuni aggiudicare appalti per l'edilizia pubblica; invita la Commissione a semplificare in modo significativo la legislazione dell'UE in materia di appalti; sollecita le autorità pubbliche a regolamentare efficacemente il subappalto, garantendo che i fondi pubblici sostengano le imprese che offrono condizioni di lavoro sociali di alta qualità e rispettano le norme del settore; invita la Commissione a riflettere sull'inclusione di norme sociali e ambientali nella prossima revisione della direttiva sugli appalti pubblici[52] e a garantire la trasparenza per quanto riguarda i subappaltatori e l'entità del lavoro subappaltato; osserva che l'introduzione di criteri aggiuntivi nelle procedure di appalto pubblico potrebbe aumentare la complessità del processo di appalto, con ripercussioni sulla concorrenza tra gli offerenti e sui prezzi; sottolinea che l'attenta progettazione di tali criteri è importante per garantire l'allineamento con l'obiettivo di agevolare la costruzione di alloggi a prezzi più accessibili; ritiene che la strategia europea per la costruzione di alloggi dovrebbe garantire che gli appalti pubblici non siano aggiudicati a imprese condannate per corruzione o violazioni dei diritti umani; invita gli Stati membri ad adeguare le loro norme in materia di appalti per aiutare il settore pubblico a evitare di avvalersi di contraenti che non dispongono di comprovate capacità o delle competenze richieste;

Sostenere l'offerta di alloggi pubblici, cooperativi, senza scopo di lucro e a scopo di lucro limitato

36. riconosce che la disponibilità e l'assegnazione di alloggi pubblici,

---

52 Direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici e che abroga la direttiva 2004/18/CE (GU L 94 del 28.3.2014, pag. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

sociali, cooperativi, senza scopo di lucro e a scopo di lucro limitato possono contribuire a garantire l'accessibilità economica, la stabilità e la coesione sociale e ad aumentare l'offerta di alloggi per gruppi quali le famiglie a basso reddito, i giovani, gli studenti, gli anziani, le persone con disabilità e i lavoratori essenziali; sottolinea l'importanza di fornire una quota adeguata di tali tipi di alloggi; invita le autorità pubbliche a garantire un sostegno mirato a tali modelli abitativi, in quanto offrono accessibilità economica, stabilità e valore per la comunità sul lungo termine; invita gli Stati membri a istituire meccanismi che consentano alle autorità locali di considerare il ripristino, l'aggiunta di piani supplementari o la conversione di soffitte di edifici pubblici già esistenti nonché il ripristino e il cambio di destinazione del parco immobiliare pubblico inutilizzato, specialmente quello situato nei centri storici e nelle periferie, in alloggi sociali, se del caso, preservando nel contempo il valore architettonico o in termini di patrimonio culturale degli edifici storici; sottolinea la necessità di esplorare il potenziale delle soluzioni abitative collaborative, compresi i modelli abitativi cooperativi, senza scopo di lucro, a scopo di lucro limitato e di tipo partecipativo gestiti da organizzazioni locali, al fine di promuovere opzioni abitative dignitose, sostenibili e a prezzi accessibili e di rafforzare il coinvolgimento della comunità;

37. prende atto del ruolo delle soluzioni di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di una più ampia strategia per gli alloggi e ritiene che l'UE dovrebbe salvaguardare i modelli di successo esistenti negli Stati membri in materia di distribuzione degli alloggi pubblici e le pratiche nazionali comuni nelle loro politiche abitative; sottolinea che gli alloggi pubblici possono contribuire ad affrontare le situazioni caratterizzate da alloggi scadenti e l'esclusione ai danni dei gruppi vulnerabili; sottolinea l'importanza di favorire i progetti volti a migliorare i quartieri inclusivi con opportunità per tutti; prende atto dei costi di manutenzione del parco immobiliare pubblico e sollecita pertanto processi efficienti ed efficaci volti a ridurre l'onere di bilancio per le pubbliche amministrazioni e i cittadini; ritiene fondamentale garantire che nell'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale siano stabiliti criteri di ammissibilità trasparenti e oggettivi che rispecchino le condizioni abitative locali, garantendo nel contempo l'uso efficiente e proporzionale delle risorse pubbliche; sottolinea che, nell'edilizia pubblica, garantire alloggi a prezzi accessibili dipende non solo dai costi di costruzione, ma anche dalla sostenibilità della gestione e della prestazione di servizi; sottolinea il ruolo chiave degli attori qualificati del settore degli alloggi nel mantenere la qualità e l'accessibilità economica nel tempo; chiede che i finanziamenti pubblici sostengano parte dei costi di gestione e di servizio, in modo da rendere gli alloggi più accessibili economicamente per i residenti;

38. ritiene che i soggetti dell'economia sociale possano contribuire in modo significativo ad aumentare l'offerta di alloggi sociali e a prezzi

accessibili, in particolare se si impegnano in questa missione a lungo termine, e che possano integrare il ruolo dei soggetti privati; rileva l'importanza dei meccanismi di cooperazione pubblico-privato, compresi i partenariati pubblico-privato a scopo di lucro limitato, che possono concentrarsi sulla gestione di alloggi a prezzi accessibili e contribuire a un mercato equilibrato in tutta l'Unione; ritiene essenziale mobilitare investimenti privati aventi obiettivi sociali attraverso i soggetti dell'economia sociale, che incarnano un modello di economia sociale sostenibile complementare al mercato, rafforzando in tal modo la coesione territoriale; sottolinea che i progetti di edilizia sociale e a prezzi accessibili finanziati da attori che operano nell'ambito di modelli cooperativi, a scopo lucro limitato o senza scopo di lucro sostengono l'obiettivo di migliorare l'accessibilità economica degli alloggi per le comunità locali; ricorda che i criteri di ammissibilità per l'accesso ai finanziamenti pubblici dovrebbero consentire la partecipazione dei soggetti dell'economia sociale, che convogliano gli investimenti verso obiettivi di interesse generale e possono dedicare una quota predominante della loro attività alla gestione a lungo termine degli alloggi a prezzi accessibili;

39. valuta positivamente che nel settembre 2025 la Presidente della Commissione Ursula von der Leyen abbia annunciato[53] un'iniziativa giuridica sulle locazioni a breve termine per affrontare le lacune normative che ancora permangono; invita la Commissione a fornire informazioni e dati supplementari sulle questioni in sospeso, nonché sull'adeguatezza dell'intervento dell'UE; ritiene che l'obiettivo di tale iniziativa dovrebbe essere quello di garantire un giusto equilibrio tra lo sviluppo del turismo e l'accessibilità economica degli alloggi e che tale iniziativa dovrebbe fissare obiettivi comuni a livello dell'UE, lasciando nel contempo agli Stati membri, alle regioni e alle autorità locali la flessibilità necessaria per ideare e attuare misure adeguate alle loro realtà territoriali e ai loro mercati immobiliari specifici; invita la Commissione a effettuare una valutazione d'impatto completa, basata su dati ed elementi concreti che esamini gli effetti della proliferazione della locazione a breve termine sui prezzi degli alloggi come pure sulla loro accessibilità economica, sulla loro disponibilità e sulla sicurezza abitativa, sia nei micromercati immobiliari che nei macromercati immobiliari, a seguito della piena attuazione del regolamento (UE) 2024/1028[54] sulla locazione a breve

---

53 Commissione europea, "Discorso della Presidente von der Leyen sullo stato dell'Unione 2025", sito web della Commissione europea, 10 settembre 2025.

54 Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (GU L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

termine, prestando particolare attenzione al suo impatto sul parco locativo a lungo termine; rileva che gli Stati membri hanno tempo fino al 20 maggio 2026 per attuare il regolamento; riconosce le potenziali difficoltà connesse all'interoperabilità dei sistemi come pure le sfide cui devono far fronte le microimprese e le PMI nell'adempiere agli obblighi di tale regolamento; prende atto dell'impatto differenziato che la proliferazione delle locazioni a breve termine può avere sui territori a seconda delle loro caratteristiche; riconosce la mancanza di chiarezza giuridica per quanto riguarda la conformità di determinate normative nazionali e locali al diritto dell'UE; invita la Commissione a chiarire attraverso orientamenti il quadro in cui le autorità pubbliche possono operare; invita le autorità pubbliche a chiedere alle piattaforme digitali di eliminare gli annunci illegali di appartamenti turistici; ritiene che siano necessari più dati ma teme che un onere eccessivo possa ostacolare le piccole imprese, come le imprese turistiche sostenibili e rurali; ritiene che le autorità locali, le associazioni e le parti interessate debbano essere consultate in merito a qualsiasi azione futura, in quanto si trovano nella posizione migliore per determinare le misure necessarie, anche nelle zone sottoposte a stress, e che tali azioni non debbano scoraggiare il turismo; chiede di garantire che la proliferazione delle locazioni a breve termine non minacci il tessuto sociale, l'accessibilità economica e la vivibilità a lungo termine delle città;

40. ricorda che, nella sentenza nelle cause riunite C-724/18 e C-727/18[55], la Corte di giustizia ha affermato che può esistere un legittimo interesse pubblico a istituire meccanismi di regolamentazione delle locazioni a breve termine a livello nazionale, regionale o locale, a condizione che le misure adottate siano necessarie, adeguate e proporzionate; chiede un approccio equilibrato che concili il diritto alla proprietà immobiliare privata, la certezza giuridica per i proprietari e il turismo sostenibile con la necessità di preservare la disponibilità di alloggi e la vivibilità nei centri storici delle città; ritiene che alcune misure potrebbero aiutare i centri urbani a riacquistare le loro funzioni residenziali, come sistemi di concessione delle licenze adeguati e proporzionati, una maggiore trasparenza per quanto riguarda le acquisizioni immobiliari su larga scala da parte di acquirenti esteri al fine di monitorare la disponibilità di alloggi, le autorizzazioni da parte delle associazioni di vicinato o dei proprietari principali o le norme in materia di sicurezza, qualità e protezione dei consumatori, garantendo che tali politiche siano proporzionate e adattate alle circostanze specifiche; sottolinea che sono necessarie misure per salvaguardare la disponibilità di alloggi per i residenti e preservare la diversità e la vitalità delle comunità urbane; invita a trovare un equilibrio a lungo termine tra le attività turistiche e i loro effetti

---

55 Sentenza della Corte di giustizia del 22 settembre 2020, *Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris*, C-724/18 e C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

positivi sulle economie locali, da un lato, e il mantenimento della disponibilità di alloggi per i residenti locali e i lavoratori strategici ed essenziali, dall'altro;

Garantire i finanziamenti e agevolare gli investimenti

Investimenti privati

41. sollecita la mobilitazione di investimenti privati, dato che è importante integrare gli sforzi pubblici volti ad affrontare la carenza di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili e il solo settore pubblico non è in grado di affrontare l'attuale mancanza di liquidità nel mercato; riconosce il ruolo strategico del settore privato, delle cooperative e delle società immobiliari quotate nell'affrontare la crisi abitativa nell'UE sbloccando l'accesso al capitale, offrendo alloggi sociali e a prezzi accessibili su vasta scala e sostenendo l'innovazione nell'edilizia e nella sostenibilità; invita la Commissione a esaminare l'impatto degli acquisti immobiliari all'estero; osserva che le soluzioni abitative basate sul mercato rimangono un modo efficace per espandere l'offerta in maniera sostenibile e sottolinea l'importanza, a tal riguardo, di un contesto normativo favorevole agli investimenti; invita gli Stati membri e le istituzioni dell'UE a creare le condizioni per attrarre e mobilitare investimenti privati a lungo termine, responsabili, affidabili e stabili per la costruzione, la riconversione e la ristrutturazione di alloggi per le famiglie a basso e medio reddito; chiede il completamento dell'Unione del risparmio e degli investimenti al fine di migliorare la disponibilità di capitali privati a livello transfrontaliero; sottolinea gli effetti moltiplicatori che piccoli quantitativi di fondi pubblici possono avere sul mercato; invita gli Stati membri a esplorare strumenti di investimento dedicati all'edilizia abitativa per convogliare i risparmi privati in progetti di edilizia abitativa a prezzi accessibili; evidenzia la necessità di attuare finanziamenti basati sulla performance e sull'assunzione di responsabilità da parte degli enti locali, collegando gli incentivi agli obiettivi di offerta abitativa; chiede la creazione di un indice di impatto sociale per misurare e definire l'addizionalità generata dagli investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili, con l'obiettivo di attrarre maggiori investimenti nel settore;

42. sottolinea la crescente difficoltà di accesso ai finanziamenti per l'edilizia abitativa, dato che le famiglie a basso e a medio reddito incontrano crescenti difficoltà nell'ottenere credito per l'alloggio, anche per diventare proprietari delle abitazioni; invita la Commissione e gli Stati membri a continuare a esplorare politiche volte a garantire un accesso equo e sostenibile ai finanziamenti per l'edilizia abitativa, in particolare per coloro che acquistano per la prima volta una casa e per gli acquirenti a basso e a medio reddito; sottolinea la necessità che le autorità macroprudenziali e di vigilanza, tra cui il Comitato europeo per il rischio sistemico e la Banca centrale europea, tengano conto di tali rischi sistemici nei loro

quadri di monitoraggio e nelle loro valutazioni dei rischi; osserva che la direttiva sui requisiti patrimoniali[56] consente agli Stati membri di introdurre riserve di capitale a fronte del rischio sistemico per determinate esposizioni e che alcuni hanno scelto di introdurre riserve di capitale a fronte del rischio sistemico per determinate esposizioni garantite da immobili residenziali, il che aumenta gli oneri finanziari per gli immobili commerciali; invita l'Autorità bancaria europea a sfruttare appieno le flessibilità previste dai suoi orientamenti per sostenere i mutui ipotecari sugli immobili residenziali, garantendo nel contempo la stabilità finanziaria; invita gli Stati membri a valutare attentamente l'adeguatezza del livello delle riserve di capitale a fronte del rischio sistemico per le esposizioni garantite da immobili residenziali; sostiene la possibilità, prevista dal regolamento sui requisiti patrimoniali[57], di consentire un trattamento prudenziale preferenziale per le esposizioni per l'acquisizione, lo sviluppo e la costruzione di terreni, facilitando in tal modo l'accesso ai finanziamenti per i progetti di sviluppo abitativo; invita la Commissione e gli Stati membri a migliorare la trasparenza delle transazioni immobiliari e a monitorare le interconnessioni tra fondi immobiliari e banche e altri investitori istituzionali, in modo da individuare i potenziali canali di contagio e salvaguardare la stabilità finanziaria; apprezza, a tale proposito, la revisione del quadro dell'UE per le cartolarizzazioni presentata dalla Commissione il 17 giugno 2025 con l'obiettivo di alleggerire i bilanci delle banche e rafforzare la loro capacità di prestito; invita la Commissione a valutare l'impatto del regolamento sui requisiti patrimoniali sulle piccole imprese edili, in modo da garantire che i prestiti per lo sviluppo residenziale siano trattati in modo proporzionato, tenendo conto del fatto che i progetti a basso rischio sistemico sono spesso prevenduti, assicurati o garantiti dalle autorità pubbliche;

43. sottolinea l'importanza di salvaguardare la stabilità finanziaria e di garantire che gli strumenti finanziari contribuiscano all'accessibilità economica degli alloggi; evidenzia il ruolo del patto di stabilità e crescita per garantire la stabilità finanziaria nell'UE, che è un presupposto essenziale per la proliferazione degli alloggi; sottolinea che sia la clausola di salvaguardia generale sia la clausola di salvaguardia nazionale dovrebbero rimanere uno strumento eccezionale e temporaneo; sottolinea che qualsiasi investimento

---

56 Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

57 Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

pubblico nell'edilizia abitativa deve rimanere coerente con le norme di bilancio dell'Unione;

Cooperazione tra il settore pubblico e privato

44. chiede meccanismi più solidi e più trasparenti per la cooperazione nella politica abitativa tra il settore pubblico e quello privato, in modo da mobilitare risorse finanziarie aggiuntive attraverso quadri di cofinanziamento europei che combinino gli investimenti pubblici con le capacità e l'innovazione degli attori privati e pubblici; sottolinea che simili partenariati possono moltiplicare l'impatto delle risorse pubbliche e accelerare lo sviluppo di alloggi di qualità e a prezzi accessibili; invita le autorità pubbliche a garantire che tali partenariati siano in linea con l'interesse pubblico e gli obiettivi di accessibilità economica a lungo termine; invita le autorità pubbliche a sfruttare le competenze del settore privato offrendo incentivi mirati a lungo termine, ove opportuno, alle imprese e ai portatori di interessi coinvolti in progetti di alloggi a prezzi realmente accessibili, compresi gli investimenti da parte di enti locali e amministrazioni regionali, ad esempio nello sviluppo di infrastrutture nelle zone urbane, suburbane, rurali e spopolate; sottolinea il ruolo che le banche e gli istituti di promozione nazionali possono svolgere in tale ambito; incoraggia la Commissione a garantire che la strategia per l'ondata di ristrutturazioni e il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili creino reali opportunità di investimento per il settore privato, agevolando partenariati pubblico-privati responsabili e trasparenti in progetti di riqualificazione urbana su vasta scala e di sviluppo delle infrastrutture; sottolinea che le misure di assistenza pubblica dovrebbero essere concepite per integrare gli investimenti privati, al fine di evitare l'effetto di spiazzamento e garantire la stabilità finanziaria a lungo termine, assicurando nel contempo che le misure di sostegno non sovraccarichino i contribuenti o provochino distorsioni dei mercati;

Finanziamenti pubblici

45. sostiene una diffusione strategica, responsabile ed efficiente degli investimenti nel settore dell'edilizia abitativa, attraverso l'uso di fondi dedicati dell'UE, che consenta maggiori investimenti nell'edilizia abitativa consolidando e destinando i finanziamenti attualmente dispersi in molteplici programmi, come ad esempio i fondi della politica di coesione, InvestEU o NextGenerationEU, fra cui il dispositivo per la ripresa e la resilienza, e sottolinea il ruolo della BEI e delle banche e degli istituti di promozione nazionali, ove possibile, a garanzia del rispetto delle competenze degli Stati membri; invita la Commissione a formulare raccomandazioni concernenti un meccanismo finanziario specifico per erogare prestiti a lunga scadenza agli Stati membri destinati al finanziamento di progetti abitativi urgenti; incoraggia gli Stati membri a riassegnare le risorse inutilizzate dei loro piani nazionali per la ripresa e la

resilienza agli strumenti finanziari volti a permettere la costruzione e la ristrutturazione di unità abitative sociali, pubbliche, cooperative e a prezzi accessibili, a condizione che la gestione di tali fondi sia affidata agli enti locali e regionali; incoraggia la Commissione e gli Stati membri a includere meccanismi di assegnazione efficienti, trasparenti, inclusivi ed equi per i beneficiari dei fondi e degli strumenti finanziari dell'UE, come gli enti locali e regionali, al fine di garantire la coesione economica, sociale e territoriale; sottolinea che lo sviluppo economico disomogeneo nelle diverse regioni in Europa e la conseguente migrazione economica all'interno dell'UE contribuiscono in modo significativo alla pressione sui prezzi degli alloggi nelle città; sottolinea, a tale proposito, l'importanza della politica di coesione dell'UE in relazione allo sviluppo regionale attuale e futuro; chiede la creazione di una piattaforma unica digitale semplificata per permettere agli enti locali e regionali di avere direttamente accesso ai fondi dell'UE per l'edilizia abitativa; chiede che i regimi di finanziamento dell'UE siano concepiti con procedure semplificate, che comprendano meccanismi di prefinanziamento e di sovvenzione, per garantire parità di accesso alle economie più piccole e ai comuni con una capacità amministrativa limitata e per accelerare gli investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili; sostiene gli sforzi nazionali in materia di proprietà degli alloggi, che potrebbero consentire alle famiglie di generare ricchezza trasferibile; esorta gli Stati membri ad applicare flessibilità alla progettazione e all'attuazione dei regimi di finanziamento per i nuovi alloggi, consentendo un equo utilizzo misto degli alloggi pubblici e privati; raccomanda di rafforzare il programma InvestEU per il periodo 2028-2034 al fine di aumentare il volume delle garanzie sostenute dal bilancio dell'UE per progetti abitativi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; invita la Commissione a rafforzare le strutture abitative dedicate e a continuare a valutare il valore aggiunto dell'istituzione di un'Agenzia europea per l'edilizia abitativa, che sarebbe incaricata di raccogliere e analizzare i dati pertinenti forniti dagli istituti nazionali di statistica, da Eurostat e da Eurofound, al fine di sostenere la condivisione delle migliori pratiche, fornire assistenza tecnica e orientamenti agli Stati membri e agli enti regionali e locali e sostenere lo sviluppo di capacità a tutti i livelli in modo da massimizzare le sinergie e la cooperazione tra le varie istituzioni;

46. sottolinea l'importante ruolo svolto dalla politica di coesione nello stimolare la coesione economica, sociale e territoriale all'interno dell'UE, nel ridurre le disparità tra le regioni e nell'evitare la frammentazione e la distorsione all'interno del mercato unico; ritiene che il suo potenziale di sostegno nel raccogliere le sfide allo sviluppo urbano e rurale potrebbe essere ulteriormente rafforzato; invita gli Stati membri ad avvalersi della flessibilità disponibile per consentire l'inclusione degli obiettivi abitativi nel Fondo europeo di sviluppo regionale, nel Fondo di coesione e nel Fondo per una transizione giusta; chiede un maggiore sostegno finanziario agli enti locali,

regionali e urbani per lo sviluppo di alloggi pubblici dignitosi e sostenibili a prezzi accessibili, incoraggiando nel contempo gli Stati membri a garantire che i finanziamenti dell'UE siano utilizzati in modo efficace e trasparente a tutti i livelli di governance nazionale, regionale e locale; sottolinea che tali investimenti devono essere legati all'accessibilità economica a lungo termine, garantendo benefici duraturi per le comunità; sottolinea che il sostegno pubblico ai progetti di edilizia abitativa dovrebbe essere legato a strategie di sviluppo urbano e regionale basate sulla buona governance; chiede che gli investimenti dell'UE rispettino le misure di accessibilità per gli anziani e le persone con disabilità, e siano utilizzati come strumento per rafforzare la coesione sociale; invita la Commissione a incoraggiare gli Stati membri a presentare un'analisi nazionale del divario abitativo e un piano nazionale per l'offerta di alloggi, accompagnati da traguardi in materia di autorizzazioni e misure di allineamento dei finanziamenti; esorta gli Stati membri ad adottare obiettivi pluriennali per l'offerta di alloggi sociali, anche in relazione alle infrastrutture e ai servizi; chiede che sia prestata un'attenzione particolare ai progetti di costruzione e ripristino nelle zone colpite da calamità e catastrofi naturali, o che potrebbero esserne colpite, sottolineando l'importanza dell'adattamento e della pianificazione territoriale, compreso l'uso efficace del Fondo europeo di sviluppo regionale e dell'FSE+ per finanziare misure di sostegno; sottolinea l'importanza di garantire che il Fondo europeo di sviluppo regionale e InvestEU forniscano strumenti adeguati per migliorare il parco immobiliare esistente;

47. sostiene il ruolo svolto dalla BEI nel catalizzare i finanziamenti pubblici e privati a favore del settore dell'edilizia residenziale agevolata; sostiene il piano d'azione del gruppo BEI per gli alloggi a prezzi accessibili e la sua intenzione di collaborare con la Commissione per affrontare le sfide comuni in materia di accesso al finanziamento di alloggi a prezzi accessibili, anche stimolando gli investimenti in una costruzione innovativa al fine di ridurre i costi e i tempi di costruzione; sostiene la creazione di una piattaforma d'investimento paneuropea, insieme alle banche e agli istituti di promozione nazionali, con l'obiettivo di aumentare i finanziamenti per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili e di sostenere gli Stati membri nell'elaborazione, ove necessario, di quadri strategici abilitanti, mantenendo nel contempo il ruolo della BEI come banca d'investimento e salvaguardando il suo status di tripla A; sottolinea il ruolo chiave che la BEI può svolgere in cooperazione con le banche di promozione nazionali, la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa e le istituzioni finanziarie internazionali nel fornire investimenti a sostegno della coesione sociale per l'offerta di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; ribadisce che ciò dovrebbe essere sviluppato sulla base di un modello di architettura aperta, garantendo una significativa ed effettiva partecipazione delle banche e degli istituti di promozione nazionali; invita la Commissione a promuovere il lavoro delle banche e degli istituti di promozione

nazionali attraverso lo scambio di buone pratiche e la rapida attuazione del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, facendo tesoro della loro esperienza consolidata e delle connessioni regionali nel finanziamento di alloggi sociali e a prezzi accessibili; apprezza i tipi di progetti finanziati, come lo sviluppo di alloggi a prezzi accessibili per professioni essenziali, alloggi per studenti e residenze per anziani; sottolinea che gli investimenti sostenuti dalla BEI devono dare priorità all'accessibilità economica a lungo termine; sostiene la creazione del portale online "More homes. Better homes" (Alloggi più numerosi e di migliore qualità) come elemento costitutivo della piattaforma d'investimento paneuropea; ritiene che le banche e gli istituti di promozione nazionali dovrebbero essere coinvolti sin dall'inizio nello sviluppo di un eventuale portale o strumento pertinente a livello dell'UE; invita la BEI a valutare l'istituzione di una piattaforma di finanziamento europea volta ad accrescere i finanziamenti e la cartolarizzazione per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; accoglie con favore la creazione, da parte della BEI, del nuovo portale a sportello unico dedicato agli alloggi per prestare consulenza e promuovere l'innovazione nel settore edile; invita la BEI ad ampliare sia l'accesso a prestiti a lungo termine a un basso tasso di interesse, sostenuti da garanzie dell'UE, sia l'entità e la portata geografica dei suoi finanziamenti destinati all'edilizia abitativa, tenendo conto non solo dei criteri di efficienza energetica e sostenibilità, ma anche delle esigenze e delle priorità delle comunità locali, nonché della ristrutturazione del parco immobiliare in tutta Europa; sottolinea che la crescente domanda di alloggi deve essere soddisfatta attraverso misure volte a stimolare l'offerta di alloggi sociali, dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili;

48. invita la Commissione ad analizzare le dinamiche dei prezzi degli alloggi, comprese le prove disponibili di speculazioni potenzialmente abusive, e a chiedere agli Stati membri, sulla base di tale analisi, di adottare possibili misure adeguate; sottolinea l'importanza di salvaguardare la stabilità finanziaria e provvedere affinché gli strumenti finanziari contribuiscano a garantire alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per tutti; invita la Commissione e gli Stati membri a migliorare la trasparenza delle transazioni immobiliari, anche attraverso una migliore raccolta dei dati e possibili strumenti a livello dell'UE; invita la Commissione e gli Stati membri a scambiare dati e migliori pratiche sulla lotta contro le pratiche abusive di finanziarizzazione e gli acquisti speculativi, riducendo la probabilità di destabilizzare i mercati immobiliari locali; invita gli Stati membri ad adottare misure volte a ripristinare l'uso delle abitazioni vacanti e abbandonate, poiché ciò è essenziale per aumentare l'offerta, salvaguardare l'accessibilità economica e rivitalizzare le comunità; sottolinea che gli investimenti pubblici nell'edilizia abitativa dovrebbero essere al servizio dell'interesse pubblico e apportare valore a lungo termine; valuta favorevolmente i modelli di proprietà pubblica in cui gli alloggi rimangono gestiti a livello pubblico, il che potrebbe servire, in determinati contesti, per

prevenire le pratiche di finanziarizzazione abusive, sottolineando che anche i progetti abitativi che passano al settore privato sono legittimi; sottolinea che gli Stati membri dovrebbero essere liberi di scegliere come gestire tali progetti in linea con le loro politiche nazionali;

Sostenere la domanda di alloggi

I giovani

49. sottolinea la necessità di accordare una particolare attenzione alle generazioni più giovani e a quelle future, soprattutto nelle zone con bassi tassi di indipendenza economica e in cui i giovani impiegano più tempo a lasciare la famiglia di origine; rileva che i giovani sono sempre più dipendenti dal mercato degli affitti come forma principale di occupazione degli alloggi[58] e chiede, pertanto, maggiori diritti e tutele per i locatari e i proprietari, al fine di garantire stabilità e accessibilità economica per le giovani generazioni; invita la Commissione a esaminare e promuovere prassi eccellenti a livello regionale e locale per quanto riguarda le iniziative in materia di alloggi per i giovani, con procedure semplificate, tra cui programmi per acquirenti della prima casa; invita gli Stati membri e gli enti locali a promuovere misure che consentano ai giovani di accedere al credito abitativo, compresi incentivi come tassi di transazione ridotti per i giovani acquirenti e per chi acquista un'abitazione per la prima volta; chiede esenzioni dalle imposte sulle transazioni per chi acquista un'abitazione per la prima volta e occupa l'immobile per un determinato periodo; sostiene la concessione di prestiti a tasso agevolato per i giovani e gli acquirenti della prima casa; sottolinea che l'offerta di alloggi a prezzi accessibili ai giovani che si inseriscono nel mercato del lavoro potrebbe essere riconosciuta come una dimensione strategica delle politiche sociali; invita gli Stati membri a integrare il fabbisogno di alloggi per i giovani nei loro programmi nazionali di riforma nell'ambito del semestre europeo; invita gli Stati membri ad adeguare la normativa urbanistica per consentire ai giovani di costruire abitazioni a prezzi accessibili sui terreni di famiglia, favorendo in tal modo soluzioni abitative rurali e intergenerazionali; invita gli Stati membri ad adottare incentivi specifici, anche nell'uso dei fondi dell'UE, per la costruzione e la ristrutturazione di alloggi sociali e a prezzi accessibili per i giovani; chiede di prendere in considerazione incentivi per i piccoli proprietari di immobili che affittano alloggi a famiglie o giovani con contratti a lungo termine, in particolare nelle zone con crescenti costi abitativi per effetto delle forze di mercato, come ad esempio incentivi fiscali o misure di

---

58 Paz-Pardo, G., "Younger generations and the lost dream of home ownership", sito web della Banca centrale europea, 26 gennaio 2022, https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.it.html.

sostegno ai locatari; suggerisce che anche altri incentivi finanziari per i proprietari di immobili possono ridurre i prezzi, ampliando nel contempo il numero di alloggi disponibili per l'affitto; evidenzia l'importanza di semplificare le procedure amministrative e transazionali, tra cui i costi supplementari e quelli legati all'alloggio, al fine di migliorare la trasparenza, la prevedibilità e l'accessibilità economica, in particolare per i giovani e gli acquirenti della prima casa nell'intera UE.

50. sollecita la Commissione a presentare una proposta di raccomandazione del Consiglio concernente la crisi degli alloggi per i giovani, con l'obiettivo di migliorare l'accesso dei giovani ad alloggi adeguati e a prezzi accessibili; sottolinea che, per attuare tale raccomandazione del Consiglio, gli Stati membri sarebbero tenuti a presentare, su base volontaria, dei piani d'azione nazionali che definiscano misure concrete e, se del caso, nuove politiche per affrontare i problemi di accessibilità economica dei giovani e la loro esclusione abitativa;

51. invita la Commissione e gli Stati membri a garantire soluzioni abitative dignitose, sostenibili e a prezzi accessibili agli studenti; sottolinea la necessità di promuovere un migliore accesso a soluzioni abitative in locazione, a sostegno della mobilità nazionale degli studenti che si trasferiscono in un'altra città, ma anche per le esperienze Erasmus+, gli scambi accademici e i tirocini; invita la Commissione a inaugurare un modello europeo di residenza studentesca che vada oltre il semplice alloggio per promuovere il benessere, la socialità e la crescita personale degli studenti; invita gli Stati membri a elaborare strategie abitative nazionali che includano disposizioni in materia di residenze studentesche, migliorando il parco degli alloggi pubblici e privati per studenti; sottolinea che gli alloggi per studenti a prezzi accessibili devono essere riconosciuti come una dimensione importante delle politiche in materia di istruzione; invita gli Stati membri a incentivare lo sviluppo di residenze studentesche a prezzi accessibili in prossimità degli istituti di insegnamento superiore, al fine di soddisfare la domanda crescente; invita l'UE a includere gli alloggi per i giovani nei suoi investimenti e nel suo programma di interventi, anche sostenendo il finanziamento dei poli per studenti e di altre iniziative in materia di alloggi per i giovani mediante partenariati pubblico-privato; chiede che i fondi dell'UE prevedano incentivi mirati per la costruzione di residenze studentesche dignitose e a prezzi accessibili; sottolinea che, per garantire un accesso a prezzi abbordabili ad alloggi per studenti di qualità che offrano servizi d'istruzione e di pubblica utilità, occorrono quadri di finanziamento privati, pubblici e congiunti pubblico-privato innovativi, in cui il sostegno pubblico integri i contributi del settore privato; insiste sulla necessità che le politiche abitative dell'UE siano allineate agli obiettivi trasversali in materia di competenze per la vita, impegno civico e igiene mentale, quali stabiliti nella comunicazione "Unione

delle competenze" e nella strategia europea per la gioventù 2019-2027; raccomanda la creazione di un progetto pilota per sviluppare modelli integrati di residenze studentesche che combinino alloggi a prezzi accessibili con programmi d'istruzione e di pubblica utilità;

52. ricorda l'impegno assunto dalla presidente della Commissione Ursula von der Leyen nel 2019 di garantire che tutti i minori in Europa a rischio di povertà o di esclusione sociale, tra cui la mancanza di fissa dimora, abbiano accesso ai diritti più elementari, come l'assistenza sanitaria, l'alloggio e l'istruzione, cui ha fatto seguito l'adozione della raccomandazione (UE) 2021/1004 del Consiglio, del 14 giugno 2021, che istituisce una garanzia europea per l'infanzia[59]; sottolinea che gli obiettivi della garanzia europea per l'infanzia non possono essere conseguiti senza un bilancio specifico ambizioso a livello sia dell'UE che nazionale; ribadisce, in tale contesto, la sua richiesta di una dotazione di bilancio specifica sostanziale, di almeno 20 miliardi di EUR, per la garanzia europea per l'infanzia; pone l'accento sulla necessità urgente di assegnare tale dotazione specifica nel prossimo quadro finanziario pluriennale al fine di rispondere alla crescente sfida della povertà infantile e dell'esclusione sociale, compresa la mancanza di fissa dimora;

Famiglie a basso e medio reddito

53. invita gli Stati membri ad affrontare le difficoltà di accesso agli alloggi per le famiglie a basso e medio reddito, prestando una particolare attenzione ai lavoratori strategici ed essenziali, tra cui operatori sanitari, insegnanti, funzionari delle autorità di contrasto, vigili del fuoco, operatori sociali e assistenziali e altre figure chiave del pubblico impiego, garantendo nel contempo quadri contrattuali equilibrati che tutelino sia i locatari vulnerabili che i piccoli proprietari; invita gli Stati membri a istituire modelli di alloggi di servizio, riservando una particolare attenzione ai lavoratori strategici ed essenziali come migliore pratica; chiede un sostegno per l'intera gamma di soluzioni abitative a prezzi accessibili, tra cui i modelli locativi, pubblici, basati sulle cooperative edilizie, a scopo di lucro limitato e senza scopo di lucro, garantendo l'accessibilità economica a lungo termine e contratti di locazione stabili e sicuri a tale riguardo; esorta gli Stati membri a riesaminare e, se necessario, rivedere i loro criteri di accessibilità economica affinché riflettano realmente il costo della vita e garantiscano un accesso effettivo ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per le famiglie a basso e medio reddito;

54. accoglie con favore la consultazione avviata dalla Commissione il 5 giugno 2025 e prende atto della revisione delle norme in materia di aiuti di Stato per i SIEG per facilitare l'offerta di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili in modo più rapido ed efficiente,

---

[59] GU L 223 del 22.6.2021, pag. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

consentendo nel contempo una maggiore flessibilità al fine di agevolare gli investimenti nazionali; sottolinea che gli Stati membri, in linea con il principio di sussidiarietà, dovrebbero avere il potere discrezionale di sostenere tale processo in funzione delle loro esigenze locali, regionali o nazionali; sottolinea l'importanza di condurre una valutazione d'impatto ex ante, paese per paese, di qualsiasi proposta di modifica delle norme in materia di aiuti di Stato per i SIEG; sottolinea che qualsiasi revisione delle norme in materia di aiuti di Stato non dovrebbe andare a scapito degli investimenti degli Stati membri nell'edilizia sociale, ma potrebbe consentire una maggiore flessibilità per agevolare gli investimenti pubblici nell'edilizia abitativa, pur nel rispetto della diversità dei mercati nazionali; riconosce i rischi che dovrebbero essere presi in considerazione, tra cui il potenziale effetto di spiazzamento dei settori privato e pubblico, lo spostamento degli investimenti dal settore dell'edilizia sociale, la compatibilità con la giurisprudenza dell'UE e l'integrità del mercato unico; ricorda lo scopo originario dei SIEG e il fatto che ampliare l'ambito di applicazione per includervi gruppi destinatari più ampi non deve sottrarre risorse ai gruppi più vulnerabili; esprime preoccupazione per il fatto che l'ampliamento del gruppo destinatario degli alloggi sociali nell'ambito di tali norme rischia di aggravare le distorsioni del mercato e di compromettere la concorrenza leale; sottolinea che è essenziale preservare un attento equilibrio tra il soddisfacimento delle esigenze in materia di alloggi sociali e il mantenimento di mercati immobiliari competitivi ed efficienti per tutti i prestatori di servizi, sia pubblici che privati, nella fornitura di alloggi a prezzi accessibili; sottolinea la necessità di garantire che qualsiasi quadro futuro in materia di alloggi adeguati rimanga aperto, in modo da consentire agli operatori sia pubblici che privati di partecipare, preservando in tal modo condizioni paritarie ed evitando un'indebita esclusione dal mercato;

Famiglie

55. reputa necessario promuovere un piano d'azione europeo a sostegno delle famiglie, prestando una particolare attenzione alle famiglie numerose, a quelle monoparentali e a quelle in situazioni di vulnerabilità, che devono far fronte all'insicurezza abitativa; invita la Commissione e gli Stati membri a integrare le esigenze in materia di alloggi familiari nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili e nella garanzia europea per l'infanzia, garantendo che nessun minore cresca in alloggi inadeguati; riconosce l'esistenza di un divario abitativo generazionale, in quanto il ritardo nell'accesso a un alloggio limita la capacità delle giovani generazioni di vivere in modo indipendente e di compiere liberamente scelte di vita e aggrava le sfide demografiche dell'Europa; sottolinea che gli alloggi rappresentano un fattore chiave per sostenere le dinamiche demografiche e affrontare il declino demografico, in particolare nelle regioni che si trovano ad affrontare la perdita di popolazione e

l'emigrazione; avverte che una politica abitativa inadeguata compromette la crescita demografica all'interno dell'UE; ricorda che l'Europa è un continente che invecchia, il che rappresenta una sfida per il settore degli alloggi; chiede alla Commissione di includere l'adattamento all'invecchiamento in tutte le sue politiche abitative; chiede politiche abitative che garantiscano un accesso tempestivo ad alloggi a prezzi accessibili, riducano l'insalubrità degli alloggi e promuovano la stabilità delle famiglie in tutte le fasi della vita; incoraggia gli Stati membri a integrare le priorità demografiche nelle strategie abitative nazionali e nei prossimi programmi di finanziamento dell'UE; invita gli Stati membri a introdurre incentivi finanziari mirati per le famiglie al fine di agevolare l'accesso alla proprietà e contratti di locazione stabili e a lungo termine e così alleggerire il carico finanziario che grava sulle famiglie, influenzare positivamente le tendenze demografiche e rafforzare la stabilità sociale in Europa; invita gli Stati membri a coinvolgere pienamente gli enti locali e regionali nello sviluppo di programmi mirati in materia di alloggi per le famiglie; riconosce che i fondi privati di risparmio familiare costituiscono uno strumento pratico ed efficace che consente ai singoli e alle famiglie di investire negli alloggi e incoraggiano una maggiore accessibilità al finanziamento ipotecario; invita gli Stati membri ad agevolare l'attuazione e la promozione di tali misure nell'ambito degli sforzi più ampi intesi ad affrontare la crisi abitativa; osserva con grande preoccupazione che le condizioni abitative di sovraffollamento o instabilità incidono sui risultati scolastici dei minori; esige un potenziamento sostanziale della garanzia europea per l'infanzia per garantire l'accesso ad alloggi adeguati e sopperire ai relativi bisogni sociali; chiede un monitoraggio e una rendicontazione annuali sui progressi compiuti verso l'eliminazione della povertà abitativa infantile nell'intera UE;

56. sottolinea l'importanza di garantire la disponibilità di alloggi accessibili e adeguati all'età per gli anziani; riconosce le sfide cui devono far fronte gli anziani in relazione ai costi di manutenzione e alle esigenze di assistenza; sottolinea le sfide cui devono far fronte i proprietari anziani di alloggi che non possono permettersi di ristrutturare il proprio immobile per soddisfare le nuove norme in materia di efficienza energetica; invita la Commissione e gli Stati membri a prevedere misure di sostegno mirate, volontarie e non burocratiche per i proprietari di alloggi vulnerabili; incoraggia gli Stati membri e gli enti locali a promuovere soluzioni abitative multigenerazionali, strutture di residenza inserite all'interno della comunità, iniziative di coabitazione e altre soluzioni innovative, sia per l'assistenza a lungo termine che per la vita degli anziani, che possano generare benefici economici e sociali e contribuire a ridurre la pressione sui sistemi di assistenza sociale, nonché a rafforzare le comunità locali; riconosce il ruolo delle comunità integrate per pensionati e dei modelli di convivenza per anziani, che consentono agli anziani di vivere in modo indipendente più a lungo,

riducendo la dipendenza dall'assistenza a lungo termine;

57. sottolinea che le persone vittime di violenza domestica dovrebbero ricevere un'assistenza adeguata da parte degli Stati membri, delle agenzie immobiliari e del settore privato, come ad esempio alloggi temporanei di emergenza in rifugi e in centri di assistenza, e che alle persone dovrebbero essere offerte soluzioni mediante procedure amministrative rapide; invita la Commissione a integrare le considerazioni relative alla violenza di genere nella politica abitativa dell'UE;

Persone con disabilità

58. invita la Commissione e gli Stati membri a prestare la dovuta attenzione alla questione degli alloggi accessibili per le persone con disabilità; mette in guardia contro l'offerta molto bassa di abitazioni accessibili e gli effetti negativi che ciò produce sull'integrazione socioeconomica delle persone con disabilità e sulla loro capacità di vivere in modo indipendente; chiede che il parco immobiliare sia reso più accessibile alle persone con disabilità; esorta la Commissione e gli Stati membri ad aumentare significativamente l'offerta di alloggi accessibili e a predisporre meccanismi atti a garantire una proporzione sufficiente di alloggi accessibili nell'ambito delle nuove costruzioni; chiede la piena attuazione della strategia dell'UE sui diritti delle persone con disabilità 2021-2030; sottolinea che un alloggio accessibile è un prerequisito per la piena partecipazione sociale delle persone con disabilità; chiede una serie mirata ed efficace di azioni volte a garantire l'attuazione piena e coerente dei requisiti di accessibilità relativi agli alloggi a norma della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità; sottolinea la necessità di garantire sia la disponibilità e il mantenimento di alloggi accessibili, sia la fornitura di adeguati servizi di sostegno a livello di comunità adattati alle capacità funzionali e cognitive delle persone, tra cui soluzioni abitative assistite; sostiene le iniziative relative a cooperative di abitazione pubbliche, pubblico-private e private, anche per le persone con disabilità, in cui le comunità sviluppano e gestiscono in modo collaborativo progetti abitativi che promuovono la coesione sociale e garantiscono l'accessibilità economica a lungo termine; invita gli Stati membri a garantire la fornitura di servizi di assistenza sul territorio globali, accessibili e sistemici per le persone con disabilità; sottolinea che i servizi di sostegno forniti nel luogo di residenza sono essenziali per consentire una vita indipendente e l'inclusione sociale, nonché per evitare che le persone con disabilità siano costrette a chiedere assistenza attraverso l'istituzionalizzazione;

Mancanza di fissa dimora

59. richiama l'attenzione sul fatto che la mancanza di fissa dimora è la

forma più grave di povertà ed esclusione sociale; ricorda che l'azione per quanto concerne il problema della mancanza di fissa dimora è principalmente di competenza degli Stati membri, mentre l'UE dovrebbe sostenere e coordinare gli sforzi; chiede il rafforzamento della piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di fissa dimora per il coordinamento e lo scambio di informazioni e di buone pratiche; chiede alla Commissione di garantire sinergie tra la strategia dell'UE contro la povertà, il nuovo piano d'azione sul pilastro europeo dei diritti sociali, la piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di fissa dimora e il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili; chiede un'attuazione ambiziosa e accelerata della garanzia europea per l'infanzia nell'intera UE, come modo per prevenire e affrontare il problema della mancanza di fissa dimora per i minori; invita la Commissione a fornire assistenza tecnica, sviluppo delle capacità e sostegno politico in relazione alla mancanza di fissa dimora, nonché di monitorare i progressi compiuti in tale ambito; invita la Commissione e gli istituti nazionali di statistica a migliorare la raccolta e l'armonizzazione dei dati sugli alloggi residenziali; osserva che la strategia "Prima la casa" si è dimostrata utile in determinati contesti nazionali, sebbene la sua attuazione rimanga di competenza di ciascuno Stato membro; invita gli Stati membri a sviluppare e ad attuare strategie basate sull'edilizia abitativa per ridurre la deprivazione abitativa e a potenziare gli interventi basati su dati concreti, come l'approccio "Prima la casa"; sollecita gli Stati membri a provvedere affinché le persone senza fissa dimora abbiano accesso agli alloggi sociali; invita gli Stati membri, nel dare attuazione alla garanzia europea per l'infanzia, ad adottare obiettivi nazionali per prevenire lo sfratto di minori nei casi in cui vi sia un evidente rischio di deprivazione abitativa; invita gli Stati membri ad affrontare la discriminazione nei confronti delle persone senza fissa dimora; riconosce il ruolo essenziale delle organizzazioni non governative nell'affrontare la mancanza di fissa dimora e nel sostenere la stabilità abitativa;

Scambio e analisi dei dati

60. insiste sulla necessità che gli interventi sul mercato siano basati su dati affidabili provenienti da istituzioni pubbliche; sottolinea il ruolo dei dati pubblici nell'elaborazione delle politiche abitative; accoglie con favore l'adozione del regolamento relativo alle statistiche europee sulla popolazione e sulle abitazioni[60], che migliorerà la capacità di Eurostat di raccogliere dati sulle condizioni abitative e

---

60 Regolamento (UE) 2025/2458 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 novembre 2025, relativo alle statistiche europee sulla popolazione e sulle abitazioni, recante modifica del regolamento (CE) n. 862/2007 e abrogazione dei regolamenti (CE) n. 763/2008 e (UE) n. 1260/2013 (GU L, 2025/2458, 12.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

sull'accesso agli alloggi nell'intera UE; invita la Commissione ad avviare nuovi progetti pilota e studi di fattibilità nel contesto del regolamento relativo alle statistiche europee sulla popolazione e sulle abitazioni, di recente adozione, prestando una particolare attenzione all'accesso ad alloggi adeguati e a prezzi abbordabili per le persone con disabilità; invita Eurostat a raccogliere, analizzare e condividere dati sugli alloggi a livello nazionale, regionale e locale attraverso una piattaforma digitale dedicata dell'UE di recente creazione per sostenere l'elaborazione di politiche basate su dati concreti, migliorare la trasparenza, monitorare gli alloggi vacanti, la sottoccupazione e il potenziale di conversione e alimentare l'Osservatorio del parco immobiliare dell'UE con ulteriori informazioni relative alla qualità delle abitazioni e dei sistemi tecnici per l'edilizia; invita la Commissione a raccogliere e pubblicare dati disaggregati per genere sull'accesso agli alloggi e ai regimi di edilizia sociale; invita la Commissione a elaborare una relazione annuale sulla situazione degli alloggi in Europa per valutare la situazione abitativa in Europa, che dovrebbe includere dati sull'accessibilità economica, l'andamento dei canoni di locazione e dei prezzi, la proprietà di terreni e immobili, la sicurezza abitativa, la mancanza di fissa dimora e l'esclusione abitativa; chiede relazioni complementari e periodiche sull'assegnazione e sull'impatto dei fondi dell'UE per l'edilizia abitativa; invita gli Stati membri a richiedere agli enti locali di elaborare relazioni periodiche sulla capacità infrastrutturale in linea con i progetti abitativi, tracciare le abitazioni vacanti e introdurre incentivi per i proprietari affinché ristrutturino e affittino tali abitazioni; invita l'UE a migliorare il monitoraggio e, se necessario, fornire agli Stati membri strumenti per una migliore vigilanza del mercato immobiliare residenziale; invita la Commissione a provvedere affinché, nell'ambito del processo del semestre europeo e delle raccomandazioni specifiche per paese, si presti una maggiore attenzione ai parametri relativi agli alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili; chiede che il progetto pilota dell''Osservatorio sui terreni dell'UE sia sfruttato appieno per colmare le lacune nei dati al fine di migliorare il monitoraggio dei terreni e individuare buone pratiche per sostenere l'accesso dei giovani ai terreni; invita gli Stati membri a migliorare la trasparenza del proprio mercato fondiario e ad affrontare il problema dell'accesso ai terreni da parte di determinati gruppi, come quello dei giovani agricoltori; invita la Commissione a stabilire una metodologia per la raccolta e il trattamento dei dati sugli alloggi e a definire una serie di indicatori comuni per garantire la comparabilità tra gli Stati membri; chiede che si tenga conto della spesa per gli alloggi nella misurazione del costo della vita, del potere d'acquisto dei cittadini e del loro benessere complessivo; chiede l'inclusione delle abitazioni occupate dai proprietari nell'indice dei prezzi al consumo armonizzato, in modo da rispecchiare meglio il costo reale delle abitazioni nelle statistiche sull'inflazione;

°

° °

61. incarica la sua Presidente di trasmettere la presente risoluzione al Consiglio, alla Commissione, al Consiglio europeo, ai governi e ai parlamenti degli Stati membri, al Comitato economico e sociale europeo, al Comitato europeo delle regioni e ai capi delle autorità regionali dell'UE.