

Un Piano europeo per promuovere investimenti nell'edilizia abitativa sociale e accessibile

18 Dicembre 2025



Giudizio positivo dell'Ance sul **primo Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile** presentato il **16 dicembre dalla Commissione Ue** e che **recepisce molte delle proposte avanzate dal settore delle costruzioni**. Si tratta di un intervento che si inserisce all'interno di un pacchetto più ampio che combina **misure operative** e **raccomandazioni** rivolte alle autorità nazionali, regionali e locali.

Il pacchetto si articola in tre componenti principali:

1. **Piano europeo per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili**

Il Piano si fonda su **quattro pilastri**.

1. **Aumento dell'offerta**

Il settore delle costruzioni è chiamato a svolgere un ruolo centrale.

- **Azione 1 - Innovazione e digitalizzazione** La Commissione promuove innovazione nella costruzione e ristrutturazione, nei materiali e nei metodi costruttivi, nonché una maggiore digitalizzazione. In questo contesto, annuncia il **Construction Services Act** per il 2026, volto a rimuovere le barriere interne al mercato unico dei servizi di costruzione. Sono inoltre previste iniziative per rafforzare **formazione e apprendistato** su larga scala.
- **Azione 2 - Semplificazione amministrativa** Obiettivo: ridurre la burocrazia e accelerare l'offerta di alloggi. È annunciato un **Housing Simplification Package** per il 2027, che si baserà anche sul recente pacchetto di semplificazione ambientale.
- **Azione 3 - Efficienza energetica** Rafforzamento dell'efficienza energetica degli edifici tramite supporto amministrativo e finanziario.

2. **Mobilizzazione degli investimenti**

- Viene delineato l'utilizzo dei **fondi UE**, affiancati dal supporto della **BEI**, che lancerà una **Piattaforma paneuropea per gli investimenti nell'edilizia abitativa accessibile e sostenibile** (Azione 4), comprensiva di:
 - portale digitale,
 - gruppo di esperti,
 - hub nazionali (operativi dal terzo trimestre 2026).
- **Azione 5 - Revisione degli aiuti di Stato** La Commissione propone di rivedere le regole sugli aiuti di Stato per consentire agli Stati membri di sostenere progetti di edilizia abitativa

accessibile **senza notifica preventiva**, a determinate condizioni. Gli Stati membri definiranno criteri, beneficiari, prezzi e standard qualitativi in base al proprio contesto nazionale.

3. Supporto immediato e riforme strutturali

- **Azione 6:** proposta di una **Legge sull'edilizia abitativa accessibile**, che includerà anche un'iniziativa legislativa sugli affitti a breve termine.
- **Azione 7:** analisi del fenomeno della **speculazione immobiliare** e possibili azioni di follow-up.
- **Azione 8:** supporto tecnico e finanziario per le riforme nazionali e locali, anche attraverso il **Semestre europeo** e la futura **Alleanza europea per l'edilizia abitativa**.

4. Sostegno ai gruppi più vulnerabili

- Focus su studenti, giovani, persone senza fissa dimora, inquilini e famiglie vulnerabili, attraverso investimenti e raccomandazioni mirate (Azioni 9 e 10).

Iniziative trasversali

La Commissione propone:

- l'istituzione di una **Alleanza europea per l'edilizia abitativa** (terzo trimestre 2026);
- l'organizzazione di un **primo Vertice UE sull'edilizia abitativa** nel 2026.

2. Strategia europea per l'edilizia abitativa

La Strategia individua **quattro aree prioritarie** per rafforzare la capacità del settore delle costruzioni di rispondere alla crisi abitativa.

1. Semplificazione e digitalizzazione dei permessi

- Promozione di sistemi di autorizzazione basati su **BIM**.
- Studio comparativo sulle procedure di autorizzazione nei 27 Stati membri, i cui risultati confluiranno nel **pacchetto di semplificazione** 2027 e nella **legge sull'housing** (Azione 1).
- Introduzione del **Digital Product Passport** (obbligatorio dal 2028) e dei **Digital Building Logbooks** armonizzati (dal 2026) (Azione 2).

2. Innovazione e crescita del settore

- Accelerazione degli standard sui prodotti da costruzione (cemento, metalli strutturali, vetro, serramenti).
- Priorità agli standard per costruzione off-site e sistemi modulari (2026-2027) (Azione 3).
- Investimento BEI aggiuntivo di 400 milioni di euro per tecnologie innovative.
- Progetto pilota UE sulla costruzione off-site (2026) (Azione 4).

3. Accesso alle materie prime e secondarie

- Superamento della frammentazione dei criteri **end of waste**.
- Rimozione degli ostacoli alla circolazione dei materiali secondari nel mercato unico.
- Possibile introduzione di audit digitali di pre-demolizione obbligatori e di una **Piattaforma europea per la valutazione delle risorse** (Azione 5).

4. Competenze e servizi

- Riconoscimento della grave carenza di manodopera qualificata.

- Rafforzamento delle iniziative UE esistenti e annuncio di:
- Construction Services Act (2026),
- Skills Portability Initiative (2026), per facilitare la mobilità dei lavoratori e il riconoscimento delle qualifiche (Azione 6).
- Ulteriore sostegno ai programmi di *upskilling* e *reskilling* con fondi UE (Azione 7).

3. Nuova comunicazione sul **New European Bauhaus (NEB)**

La Commissione presenta una nuova Comunicazione, accompagnata da una proposta di Raccomandazione del Consiglio, per rafforzare il **New European Bauhaus**, attraverso strumenti come:

- **NEB Academy**
- **NEB Community**

Nel bilancio UE attuale sono già stati stanziati **1,4 miliardi di euro** da nove programmi europei per sostenere progetti NEB.

Tutti i documenti di riferimento sono disponibili a questo [link](#).

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari
Esteri**

Tel. 06 84567 402

E-Mail: bruxelles@ance.it

E-Mail: estero@ance.it