

Emergenza abitativa, Antonio Ciucci: regolamento Ue su alloggi accessibili è una risposta inadeguata, serve una visione ampia

15 Ottobre 2026



Per affrontare l'emergenza abitativa non bastano nuove regole: occorrono risorse, semplificazioni e investimenti pubblici e privati per aumentare l'offerta di case a prezzi accessibili. È questa la posizione espressa dal Presidente dell'Ance, Antonio Ciucci, nel corso dell'audizione sulla proposta di regolamento europeo Affordable Housing Act presso la Commissione Politiche dell'Unione europea del Senato. Presentato dalla Commissione europea il 9 settembre 2026, il provvedimento punta a definire un quadro comune per sostenere gli Stati membri e le città nell'affrontare la crisi abitativa, con particolare attenzione ai territori in cui l'accesso alla casa è più difficile.

L'Ance valuta positivamente l'avvio del Piano Casa varato dal Governo, che rappresenta «una prima importante risposta a una carenza di offerta abitativa che si trascina da troppi anni», spiega Ciucci. La casa «è un'infrastruttura sociale e, come tale, necessita di una politica pluriennale, con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ne ha bisogno. Non solo case popolari, quindi, ma anche case sociali dedicate a quella fascia della popolazione che non è indigente, ma che non riesce ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato, soprattutto nelle città attrattive: il cosiddetto ceto medio», evidenzia il Presidente dell'Associazione Costruttori.

Domanda in crescita, offerta in calo

Il primo nodo da affrontare è il forte disallineamento tra domanda e offerta. In Italia, nonostante la diminuzione della popolazione, il numero delle famiglie continua a crescere, anche per effetto della progressiva riduzione della loro dimensione. La domanda abitativa, infatti, «è cresciuta, ma è profondamente cambiata, e l'offerta non si è adeguata con la stessa rapidità: i permessi di costruire rilasciati annualmente, che riguardano sia nuove case sia ristrutturazioni, sono diminuiti dell'80% tra il 2005 e oggi, passando da 260.000 all'anno a poco più di 50.000 all'anno. Non parliamo solo di nuove costruzioni, ma soprattutto di rigenerazione e trasformazione urbana, che, alla luce di questi numeri, appare evidente non essere decollata nel nostro Paese, nonostante l'emergenza abitativa stia aumentando di anno in anno». Un ritardo che pesa sempre di più, mentre l'emergenza abitativa continua ad aggravarsi.

Per questo l'Ance ritiene necessario avviare programmi di intervento pluriennali in grado di incrementare strutturalmente l'offerta di alloggi accessibili, sia attraverso l'edilizia residenziale pubblica (ERP), sia mediante l'edilizia residenziale sociale (ERS), favorendo il coinvolgimento degli operatori privati.

Il contesto in cui realizzare questi interventi, però, «non è semplice: incertezza economica, tensioni geopolitiche, aumento indiscriminato dei prezzi delle abitazioni e anche dei materiali da costruzione

rendono il raggiungimento di questo obiettivo ancora più complesso». In Italia il 77% delle famiglie è proprietario di casa ed è dunque grazie al tessuto familiare che si sono evitate finora «le forti tensioni che vediamo in Francia e in Spagna». Ma il problema rischia di diventare sempre più grave, anche perché il potere d'acquisto degli stipendi si è ridotto. Secondo i dati richiamati dall'Ance sulla base delle rilevazioni Istat, il costo di realizzazione di un immobile è cresciuto del 25%, a fronte di un aumento delle retribuzioni delle famiglie del 14%.

Un piano integrato pubblico e privato

Per colmare questo divario e rispondere alle diverse esigenze abitative serve, secondo l'Associazione, un piano integrato che metta insieme risorse pubbliche e capacità di investimento privata. Lo Stato deve aumentare le risorse destinate a garantire una casa vivibile e sicura ad almeno 300mila famiglie. Non basta, infatti, disporre di un tetto: le abitazioni devono essere sicure ed efficienti dal punto di vista energetico, per evitare che le bollette diventino insostenibili per le famiglie a basso reddito e che la qualità dell'abitare risulti inadeguata.

Ma lo Stato «non può certo essere l'unico soggetto chiamato a realizzare l'intera offerta abitativa necessaria. È indispensabile costruire un modello nel quale risorse pubbliche, italiane ed europee, e capacità di investimento dei privati possano concorrere alla realizzazione di una maggiore offerta di abitazioni a prezzi accessibili. La fattibilità economica delle operazioni deve rappresentare un elemento centrale di valutazione dei programmi di edilizia abitativa. Il recupero di immobili esistenti, soprattutto quando destinati a finalità di housing sociale o a canoni accessibili, richiede infatti strumenti di incentivazione e sostegno adeguati a rendere concretamente realizzabili gli interventi per gli operatori privati», evidenzia Ciucci.

La proposta Ance: una “ZES Casa”

Tra le proposte avanzate dall'Ance al Senato, un ruolo centrale è affidato alla possibilità di istituire una sorta di “ZES Casa”, mutuando il modello delle Zone economiche speciali per introdurre procedure semplificate e strumenti mirati nelle aree caratterizzate da maggiore tensione abitativa.

Per l'Associazione, individuare un territorio come area a stress abitativo non dovrebbe tradursi soltanto nella possibilità di introdurre limitazioni, ma soprattutto nell'attivazione di misure normative, urbanistiche, economiche e fiscali finalizzate ad aumentare l'offerta di alloggi.

L'ipotesi è definire un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali e sulla dimensione degli interventi, che comprenda sportelli unici per la casa, tempi autorizzativi più rapidi e certi, varianti urbanistiche semplificate, una rimodulazione degli oneri per i progetti che producono alloggi accessibili e un accesso preferenziale ai fondi nazionali dedicati alla casa.

L'Ance indica, in particolare, quattro direttrici di intervento.

La prima riguarda la semplificazione e l'accelerazione degli interventi edilizi e urbanistici, soprattutto per il recupero e il riuso adattivo del patrimonio esistente. Alle procedure più snelle dovrebbero affiancarsi incentivi e meccanismi di compensazione, in grado di tenere conto dei maggiori costi che questi interventi comportano rispetto alle nuove costruzioni.

La seconda punta a rendere più attrattiva la locazione a lungo termine, attraverso modelli contrattuali più flessibili e maggiori tutele e garanzie per proprietari e inquilini, intervenendo anche sul rischio di morosità e sull'incertezza nella gestione dei rapporti locativi. In questo ambito, l'Associazione propone una cedolare secca al 5% per gli affitti a lungo termine a canone calmierato, accompagnata da un sistema di garanzia a tutela della proprietà in caso di mancato pagamento dei canoni.

La terza direttrice riguarda il coinvolgimento degli investimenti privati, attraverso strumenti economici e fiscali che rendano sostenibili gli interventi di edilizia accessibile e sociale, anche di dimensioni contenute. Una necessità che si inserisce nel percorso già avviato con il Piano Casa, il cui impatto rischia, allo stato attuale, di rimanere limitato ad alcuni contesti urbani delle grandi città.

Infine, l'Ance chiede di utilizzare in modo strategico le risorse europee, garantendo alle aree con maggiore tensione abitativa un accesso prioritario e semplificato ai finanziamenti destinati alla rigenerazione urbana, al recupero del patrimonio esistente e alla realizzazione di alloggi sociali e accessibili.

Affitti brevi e autonomia dei Comuni

Un ultimo tema affrontato nell'audizione riguarda gli affitti brevi. Per l'Ance, il fenomeno presenta caratteristiche differenti nei diversi Paesi dell'Unione europea e deve essere valutato tenendo conto delle specificità dei mercati immobiliari e delle politiche abitative nazionali.

L'Associazione sottolinea inoltre la necessità che le misure dirette a tutelare l'accessibilità alla casa non si traducano in modifiche automatiche della pianificazione urbanistica comunale o degli altri strumenti di governo del territorio.

L'obiettivo deve essere quello di trovare un equilibrio tra la tutela del diritto alla casa, la necessità di aumentare l'offerta abitativa e il rispetto della proprietà privata e della libertà di utilizzo dei propri immobili.

Allegati

[Agenzie_stampa](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari**

Esteri

Tel. 06 84567 417 / 464

E-Mail:

relazioniistituzionali@ance.it