

# Regolamento UE sugli alloggi accessibili, Ance: risposta inadeguata e rilancia con una Zes casa per accelerare gli interventi

21 Ottobre 2026



«La casa è un’infrastruttura sociale e, come tale, necessita di una politica pluriennale, con regole e risorse adeguate per garantire un’abitazione a chi ne ha bisogno». È questo il punto di partenza della posizione dell’Ance sull’Affordable Housing Act, la proposta di regolamento europeo per salvaguardare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili, al centro della memoria depositata oggi da Regina De Albertis, vicepresidente dell’Associazione con delega a Edilizia e Territorio, presso la Commissione Politiche dell’Unione europea della Camera dei deputati.

L’Associazione nazionale dei costruttori edili valuta positivamente l’avvio del Piano Casa varato dal governo, considerandolo «una prima importante risposta» a una carenza di offerta abitativa che si trascina da troppi anni. Ma il regolamento europeo, nella sua formulazione attuale, «non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata a un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia».

A pesare è soprattutto il divario tra domanda e offerta. «La domanda abitativa è cresciuta ma è profondamente cambiata, e l’offerta non si è adeguata con la stessa rapidità», sottolinea la vicepresidente De Albertis. Un dato fotografa la dimensione del problema: i permessi di costruire rilasciati ogni anno, per nuove abitazioni e ristrutturazioni, sono diminuiti dell’80% dal 2005, passando da 260mila a poco più di 50mila.

La risposta, secondo l’Associazione, deve riguardare sia l’edilizia residenziale pubblica sia quella sociale, coinvolgendo anche il settore privato. «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»: il cosiddetto ceto medio.

Per affrontare l’emergenza serve un piano integrato pubblico-privato. «Lo Stato deve investire maggiori risorse per rispondere all’esigenza di una casa vivibile e sicura di almeno 300mila famiglie. Non basta avere un tetto sulla testa, ci vogliono case sicure ed energeticamente efficienti», evidenzia l’Ance. Allo stesso tempo, «lo Stato non può certo essere l’unico soggetto chiamato a realizzare l’intera offerta abitativa necessaria»: occorre mettere a sistema risorse pubbliche, italiane ed europee, e capacità d’investimento private.

Tra le proposte principali figura l’istituzione di una “Zes Casa”, sul modello delle Zone economiche speciali, per accelerare gli interventi nelle aree a maggiore tensione abitativa. L’obiettivo è costruire un percorso di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali, con sportelli unici, iter autorizzativi più rapidi e certi, varianti urbanistiche semplificate e agevolazioni per gli interventi che producono alloggi accessibili.

L’Ance chiede inoltre incentivi per il recupero e il riuso del patrimonio esistente, una maggiore

attrattività degli affitti a lungo termine, una cedolare secca al 5% per le locazioni a canone calmierato e garanzie contro la morosità. Fondamentale anche l'accesso prioritario ai finanziamenti europei per la rigenerazione urbana e l'edilizia sociale.

Sul fronte delle locazioni brevi, la vicepresidente De Albertis invita infine a evitare misure generalizzate che possano interferire con la pianificazione urbanistica e il diritto di proprietà. La priorità, conclude, deve essere «aumentare l'offerta abitativa», attraverso il recupero, la riqualificazione e la rimessa in circolo degli immobili esistenti.

#### **Allegati**

[Agenzie\\_stampa\\_\\_audizione\\_Ance\\_su\\_Affordable\\_housing\\_act](#)

[Apri](#)

[Documento\\_audizione\\_ANCE\\_Affordable\\_Housing\\_Act](#)

[Apri](#)

**Per informazioni rivolgersi a:**

**Direzione Relazioni**

**Istituzionali e Affari**

**Esteri**

Tel. 06 84567 417 / 464

E-Mail:

[relazioniistituzionali@ance.it](mailto:relazioniistituzionali@ance.it)

[ance.it](http://ance.it)