

Bruxelles, 20 novembre 2025
(OR. en)

15221/25

SOC 763
ENER 585
ENV 1191
ECOFIN 1496
COMPET 1141

NOTA

| | |
|---------------|---|
| Origine: | Comitato dei rappresentanti permanenti (parte prima) |
| Destinatario: | Consiglio |
| Oggetto: | Conclusioni del Consiglio sul futuro piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili |

1. La presidenza ha elaborato un progetto di conclusioni del Consiglio sul futuro piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili.
2. Le conclusioni sono state esaminate dal gruppo "Questioni sociali" il 17 luglio, il 15 settembre e il 6 e 30 ottobre 2025.
3. È stato raggiunto un accordo di massima sul progetto di testo riportato nell'allegato della presente nota.
4. Nella riunione del 19 novembre 2025 il Comitato dei rappresentanti permanenti è tornato sulla questione nel quadro dei preparativi della prossima sessione del Consiglio EPSCO.
5. In tale contesto, si invita il Consiglio EPSCO a discutere il progetto di conclusioni del Consiglio che figura nell'allegato del presente documento, in vista della sua approvazione nella sessione del 1° dicembre 2025.

**Il futuro piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili
Progetto di conclusioni del Consiglio**

ACCOGLIENDO CON FAVORE

1. La nomina del primo commissario responsabile dell'edilizia abitativa e l'intenzione della Commissione europea di presentare un piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, come indicato negli orientamenti politici per la Commissione europea 2024-2029 e incluso nella lettera d'incarico al commissario per l'Energia e l'edilizia abitativa.
2. L'impegno assunto dalla Commissione europea nel discorso sullo stato dell'Unione del 10 settembre 2025 di rendere gli alloggi più economici, più sostenibili e di migliore qualità e di convocare il primo vertice dell'UE sugli alloggi.
3. La decisione del Parlamento europeo di costituire una commissione speciale sulla crisi degli alloggi e il deciso impegno del Comitato economico e sociale, del Comitato delle regioni e di altri portatori di interessi.

RICONOSCENDO QUANTO SEGUE

4. Sebbene l'edilizia abitativa e la pianificazione urbana rimangano di competenza degli Stati membri e sebbene le politiche, i sistemi e i mercati relativi agli alloggi varino da uno Stato membro all'altro, vi sono sfide e opportunità comuni nonché normative dell'UE che incidono su taluni aspetti dell'edilizia abitativa, da cui la possibilità di affrontare la questione a livello dell'UE, in aggiunta alle iniziative nazionali.

5. Le presenti conclusioni contribuiranno a definire il prossimo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, che dovrebbe essere considerato il primo passo verso uno sforzo europeo a lungo termine per affrontare le sfide in materia di alloggi. Potrebbero essere necessarie ulteriori misure, ad esempio per quanto riguarda il coordinamento e le forme di cooperazione, l'analisi, la condivisione e la diffusione di informazioni, conoscenze e migliori pratiche.

SOTTOLINEANDO QUANTO SEGUE

6. Sebbene l'Unione europea possa svolgere un ruolo di sostegno nell'alleviare le sfide in materia di alloggi, la politica abitativa rimane di competenza degli Stati membri. Gli sforzi dell'Unione dovrebbero integrare quelli degli Stati membri ed essere realizzati conformemente al principio di sussidiarietà, mentre dovrebbe essere rispettata la prerogativa degli Stati membri di definire il loro assetto in funzione delle circostanze nazionali e conformemente ai loro obblighi generali ai sensi del diritto dell'UE.
7. Le regioni, le città, le amministrazioni e le autorità locali svolgono un ruolo fondamentale nell'attuazione delle misure previste dai quadri nazionali. In alcuni Stati membri spetta a loro la competenza primaria per le questioni abitative, mentre in altri tale competenza è condivisa con il governo nazionale.
8. In alcuni Stati membri gli alloggi sociali in affitto, concessi a prezzi inferiori rispetto a quelli di mercato e offerti da diversi tipi di fornitori di alloggi sociali e a prezzi accessibili (comprese le autorità pubbliche), sono considerati economicamente accessibili. Tuttavia, non esistono definizioni uniformi o condivise tra gli Stati membri in materia di alloggi sociali o a prezzi accessibili. Tali termini possono essere intesi in base alle circostanze nazionali e senza fare riferimento a forme specifiche di titolarità, proprietà o regolamentazione.

RAMMENTANDO QUANTO SEGUE

9. Il principio 19 del pilastro europeo dei diritti sociali su alloggi e assistenza per i senzatetto, secondo cui alle persone in stato di bisogno dovrebbe essere garantito l'accesso ad alloggi sociali o all'assistenza abitativa di qualità, le persone vulnerabili hanno diritto a un'assistenza e a una protezione adeguata contro lo sgombero forzato e ai senzatetto dovrebbero essere forniti alloggi e servizi adeguati al fine di promuoverne l'inclusione sociale.
10. L'articolo 9 della convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità concernente la garanzia dell'accessibilità agli alloggi; in particolare l'articolo 19 in materia di vita indipendente ed inclusione nella società; l'obiettivo di sviluppo sostenibile 11 "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"; l'agenda urbana per l'Unione europea e la nuova agenda urbana adottate nel 2016 in occasione della Conferenza delle Nazioni Unite sugli insediamenti umani e lo sviluppo sostenibile (Habitat III) e gli impegni ministeriali in materia di accessibilità economica e sostenibilità degli alloggi adottati dai ministri degli Stati membri dell'UNECE l'8 ottobre 2025.
11. La raccomandazione del Consiglio che istituisce una garanzia europea per l'infanzia; la raccomandazione del Consiglio relativa a un adeguato reddito minimo che garantisca l'inclusione attiva; la raccomandazione del Consiglio sullo sviluppo delle condizioni quadro dell'economia sociale; le conclusioni del Consiglio sulla cultura, l'architettura di qualità e l'ambiente edificato quali elementi chiave dell'iniziativa per un nuovo Bauhaus europeo e le conclusioni del Consiglio relative a misure volte a garantire ai Rom parità di accesso ad alloggi adeguati e desegregati e ad affrontare la questione degli insediamenti segregati.
12. Il percorso di transizione dell'UE per la costruzione presentato dalla Commissione europea, che individua i principi e le azioni fondamentali, nonché i lavori e le discussioni precedenti volti ad affrontare le questioni relative all'edilizia in vari consessi a livello dell'UE, compreso l'approccio collaborativo e intersettoriale nell'ambito del Forum di alto livello sulle costruzioni.

13. L'inaccessibilità economica degli alloggi è un problema importante e urgente in tutta l'UE, aggravato dall'aumento del costo della vita e dei prezzi dell'energia, e riguarda le persone in tutte le situazioni, con un impatto particolarmente significativo sulle famiglie a basso e medio reddito, sui giovani e sui senzatetto, come affermato da Eurofound nella sua relazione dal titolo "*Unaffordable and inappropriate housing in Europe*" (Alloggi cari e inadeguati in Europa).
14. Lo sviluppo urbano sostenibile rappresenta un'opportunità per lo sviluppo economico, sociale e territoriale delle economie locali e la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili è un fattore cruciale per la competitività regionale e richiede soluzioni che consentano di affrontare le sfide sia sul fronte dell'offerta che della domanda, anche per quanto riguarda finanziamenti, edilizia, uso del suolo e inclusione sociale, come concluso dal Forum economico mondiale nella sua relazione dal titolo "*Making Affordable Housing a Reality in Cities*" (Rendere gli alloggi a prezzi accessibili una realtà nelle città).
15. I lavori e le discussioni precedenti volti ad affrontare le questioni abitative in vari consessi europei, comprese le dichiarazioni di Nizza, Gijón e Liegi, e i lavori del partenariato per l'edilizia abitativa nell'ambito dell'agenda urbana per l'UE, nonché nell'ambito della rete informale per la politica abitativa europea (European Housing Policy Network), alla quale partecipano molti Stati membri.

PRENDENDO ATTO DI QUANTO SEGUE

16. La discussione sulle varie dimensioni delle sfide abitative cui devono far fronte molti cittadini dell'Unione europea, tenuta in occasione del Consiglio europeo del 23 ottobre 2025, in cui la Commissione è stata invitata a presentare un piano ambizioso e globale per alloggi a prezzi accessibili, il cui obiettivo dovrebbe essere quello di sostenere e integrare gli sforzi degli Stati membri, anche nel contesto dell'agenda di semplificazione, tenendo debito conto del principio di sussidiarietà e delle competenze nazionali.

17. Il parere del Comitato economico e sociale europeo (18 settembre 2025), in cui si chiede un piano d'azione dell'UE sull'edilizia abitativa per creare una politica coesa volta ad affrontare la crisi abitativa e assicurare l'esercizio concreto del diritto all'alloggio, sottolinea che le norme in materia di aiuti di Stato devono consentire che una platea più ampia possa accedere agli alloggi sociali e raccomanda che tutti gli Stati membri introducano programmi che seguano l'approccio "Prima la casa" volti ad affrontare il problema della deprivazione abitativa. Nel parere si chiedono inoltre maggiori investimenti pubblici nell'edilizia abitativa e misure intese ad affrontare la questione degli affitti a breve termine.
18. Il parere d'iniziativa del Comitato europeo delle regioni sul ruolo delle città e delle regioni nel piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili (13 maggio 2025), che sottolinea la diversità territoriale della crisi abitativa e la necessità di un approccio basato sul territorio per consentire agli enti locali e regionali di elaborare risposte su misura.
19. La conferenza ad alto livello su alloggi sostenibili e a prezzi accessibili (Copenaghen, 29 e 30 settembre 2025), in cui è stata sottolineata la necessità di un coordinamento tra UE e amministrazioni nazionali e locali per fornire alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, integrando nel contempo gli obiettivi in materia di energia, ambiente, salute e pianificazione urbana. Le discussioni hanno evidenziato l'importanza di soluzioni di finanziamento resilienti che si basino su principi consolidati e la necessità di metodi di costruzione innovativi per ridurre le emissioni di CO₂, abbattere i costi e accelerare i lavori di costruzione. Inoltre, è stata sottolineata la necessità di mobilitare il parco immobiliare esistente attraverso la ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso e il riadattamento degli spazi ed è stato messo in evidenza il potenziale delle misure di pianificazione per gli alloggi temporanei. È stata altresì sottolineata la necessità di parametri migliori in materia di accessibilità economica degli alloggi.

20. La discussione tematica sull'edilizia sociale in occasione della riunione informale del comitato per la protezione sociale (23 settembre 2025), in cui è stata sottolineata l'importanza di modelli solidi di edilizia residenziale sociale come strumento per rendere disponibili alloggi a prezzi accessibili e conseguire l'inclusione sociale. Sebbene negli Stati membri esista un'ampia varietà di modelli di edilizia residenziale sociale (compresi altri modelli abitativi che perseguono lo stesso obiettivo), molti di essi si trovano ad affrontare sfide quali carenze di offerta, finanziamenti o qualità degli alloggi. Tuttavia, l'ampia varietà di modelli e soluzioni costituisce anche una ricchezza in termini di innovazione e ispirazione reciproca. Il dibattito ha anche evidenziato la stretta correlazione tra politiche sociali e politiche abitative, in particolare per quanto riguarda l'inclusione sociale e la coesione, la deprivazione abitativa, nonché gli alloggi e l'assistenza a lungo termine per le persone con disabilità o gli anziani.

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA

INVITA LA COMMISSIONE EUROPEA, nel suo annunciato piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, nel pieno rispetto delle competenze degli Stati membri e nel debito rispetto del principio di sussidiarietà, a:

21. **PRESENTARE** un piano europeo per gli alloggi sostenibili e a prezzi accessibili che sostenga gli sforzi degli Stati membri, nel rispetto delle specificità e delle diverse situazioni negli Stati membri, coerentemente con altri obiettivi strategici più ampi dell'UE e in linea con le competenze dell'UE.
22. **BASARSI** sulle iniziative esistenti e, se del caso, **INTEGRARLE** nei processi esistenti, evitando nel contempo inutili duplicazioni e oneri amministrativi aggiuntivi per gli Stati membri, a tutti i livelli governativi e per i portatori di interessi.
23. **PRESTARE UN'ATTENZIONE** speciale alle zone e ai territori che devono affrontare sfide particolari in materia di alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e dignitosi, come le zone urbane, le regioni periferiche o ultraperiferiche o le isole.

24. Nell'elaborare il piano europeo per gli alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, DARE PRIORITÀ ai quattro temi generali seguenti, fatto salvo il SOSTEGNO degli Stati membri alle singole iniziative e senza escludere il lavoro e la cooperazione su altre questioni.

I. Finanziamenti: come utilizzare gli strumenti dell'UE esistenti e sostenere gli sforzi nazionali

25. PRENDERE IN CONSIDERAZIONE LA POSSIBILITÀ di utilizzare gli strumenti di finanziamento e le iniziative dell'UE, anche sfruttando le opportunità offerte dal riesame intermedio della politica di coesione, al fine di sostenere e rafforzare gli sforzi degli Stati membri volti a fornire, costruire e ristrutturare alloggi (sociali o di altro tipo) a prezzi abbordabili, accessibili, sicuri e sostenibili e al fine di combattere la deprivazione abitativa, anche:

- a. VALUTANDO, nell'ambito di un'eventuale revisione delle norme in materia di aiuti di Stato per i servizi di interesse economico generale e del regolamento generale di esenzione per categoria, l'introduzione di modifiche che consentirebbero agli Stati membri, se del caso a causa di fallimenti del mercato, di sostenere alloggi sostenibili e a prezzi accessibili in modo più rapido e semplice, permettendo nel contempo agli Stati membri di mantenere l'attuazione dei loro attuali servizi di interesse economico generale in materia di alloggi sociali;
- b. COLLABORANDO con la Banca europea per gli investimenti, le banche di sviluppo e di promozione nazionali e regionali e altri istituti finanziari per promuovere e agevolare la condivisione delle conoscenze e la cooperazione sulle opportunità di finanziamento nazionali, esistenti e nuove, per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, compresa la mobilitazione di capitale privato;

- c. PERSEGUENDO l'ambizione della prevista piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, che mira a facilitare l'accesso ai fondi e agli strumenti dell'UE esistenti. La piattaforma potrebbe fungere da polo per lo sviluppo di nuovi modelli di finanziamento, lo scambio di conoscenze e l'incontro tra autorità, sviluppatori di progetti abitativi, promotori e investitori.
26. VALUTARE modalità per sostenere gli sforzi degli Stati membri, anche a livello regionale e locale, in particolare attraverso la condivisione delle conoscenze e l'assistenza tecnica, volti a mantenere e, se del caso, aumentare l'offerta di alloggi a prezzi abbordabili, accessibili, sicuri e sostenibili attraverso soluzioni nazionali quali:
- a. LA CONDIVISIONE delle buone pratiche nazionali relative alla fornitura di accesso ai finanziamenti per i fornitori di alloggi sociali e a prezzi accessibili;
 - b. L'ISTITUZIONE di sistemi di finanziamento sostenibili e resilienti per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili al fine di preservare nel tempo l'accessibilità economica, ad esempio mediante affitti basati sui costi, fondi di rotazione, proprietà fondiaria comunale e condizioni ben definite per il sostegno pubblico (quali restrizioni alla vendita di alloggi che beneficiano di sostegno pubblico), se del caso, in funzione delle circostanze nazionali.
 - c. LA PROMOZIONE di un sistema abitativo ben funzionante che incoraggi gli investimenti privati.

II. Edilizia e sostenibilità: come costruire e ristrutturare

27. CONCENTRARSI in egual misura sull'accessibilità economica e sulla sostenibilità negli sforzi volti ad aumentare l'offerta di alloggi ove necessario, garantendo nel contempo un buon livello di qualità in luoghi in cui abitare che siano salubri, sicuri (anche rispetto ai rischi dovuti ai cambiamenti climatici e alle catastrofi naturali), accessibili e resilienti, che rispettino le norme ambientali e i criteri di qualità architettonica e che siano ben collegati alle infrastrutture locali. Garantire inoltre a tal fine la coerenza tra le iniziative derivanti dalla prossima strategia europea per l'edilizia abitativa e dal prossimo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili.

28. INDIVIDUARE e AFFRONTARE i problemi comuni degli Stati membri, tra cui la bassa produttività nel settore della costruzione e della ristrutturazione, le carenze di manodopera e di competenze, l'equa mobilità dei lavoratori, la carenza di materiali da costruzione e l'aumento dei costi dell'energia e dei costi di costruzione in generale.
29. RICONOSCERE il potenziale del settore edile come opportunità per promuovere la partecipazione delle donne alle professioni STEM connesse al settore.
30. PROMUOVERE l'innovazione nelle pratiche di costruzione e ristrutturazione sostenibili volte a ridurre i costi di costruzione e l'impatto ambientale, come le pratiche di economia circolare che prevedono il riutilizzo dei materiali, i materiali a base biologica, le soluzioni sostenibili a basse emissioni di carbonio, i metodi di costruzione modulari e l'industrializzazione, comprese la prefabbricazione e la costruzione fuori sito, e la digitalizzazione, attingendo alle conoscenze e alle migliori pratiche esistenti degli Stati membri e del nuovo Bauhaus europeo.
31. PERSEGUIRE l'elaborazione di norme armonizzate ai sensi del nuovo regolamento sui prodotti da costruzione, anche per i prodotti da costruzione usati e gli elementi prefabbricati, nonché lo sviluppo di buone pratiche nella classificazione digitale degli elementi edilizi.
32. Nell'ambito di una futura proposta legislativa sull'economia circolare, VALUTARE la necessità e le potenziali implicazioni della conversione degli attuali obiettivi di recupero dei rifiuti da costruzione e demolizione in obiettivi di preparazione per il riutilizzo e riciclaggio; valutare inoltre la necessità di introdurre, nelle disposizioni esistenti della direttiva quadro sui rifiuti, criteri a livello dell'UE per la cessazione della qualifica di rifiuto.

33. VALUTARE modalità per sostenere gli sforzi degli Stati membri (anche a livello regionale e locale) in particolare attraverso la condivisione delle conoscenze, per quanto riguarda:
- a. la ristrutturazione, la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, compresi incentivi per rendere gli edifici residenziali resilienti ai cambiamenti climatici ed evitare l'inutile demolizione di edifici esistenti, ove opportuno; il sostegno a favore di edifici efficienti sotto il profilo energetico, sostenibili, sicuri e salubri per garantire condizioni di vita di elevata qualità, costi ridotti per la manutenzione e l'energia, basso impatto ambientale e una lunga durata di vita degli alloggi;
 - b. le misure volte ad agevolare la trasformazione degli edifici residenziali esistenti in edifici a emissioni zero, in linea con i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici di cui alla direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia;
 - c. l'accessibilità sia delle nuove costruzioni che degli edifici ristrutturati, ad esempio gli alloggi adattabili.

Pianificazione: dove costruire

34. VALUTARE in che modo la legislazione e gli obiettivi dell'UE esistenti che hanno il potenziale di incidere sulla pianificazione territoriale possano agevolare maggiormente l'offerta di alloggi a prezzi accessibili in modo adeguato ma sostenibile.
35. VALUTARE come sostenere gli sforzi degli Stati membri, anche a livello regionale e locale, nel pieno rispetto delle competenze degli Stati membri e dei principi di sussidiarietà e proporzionalità, in particolare attraverso la condivisione volontaria delle conoscenze, per migliorare e razionalizzare i quadri e le procedure di pianificazione integrata, zonizzazione e rilascio delle autorizzazioni al fine di:
- a. RENDERE DISPONIBILI terreni sufficienti e adeguati per costruire gli alloggi e le relative infrastrutture, se del caso anche riservando terreni per i fornitori di alloggi sociali e a prezzi accessibili;

- b. CONSIDERARE la necessità di integrare la mitigazione dei cambiamenti climatici e l'adattamento e la resilienza agli stessi, anche per quanto riguarda le catastrofi naturali e gli eventi eccezionali, nella pianificazione territoriale per il bene comune conformemente agli obiettivi dell'UE, come quelli in materia di clima e sostenibilità;
- c. PROMUOVERE città verdi, fruibili dai pedoni, sicure e salubri;
- d. PROMUOVERE città compatte, la densificazione, la rigenerazione delle aree dismesse e la cooperazione a livello di area urbana funzionale al fine di limitare, ove necessario, l'espansione urbana incontrollata e il consumo di suolo e preservare i terreni agricoli, la biodiversità e l'integrità degli ecosistemi;
- e. ACCELERARE, ove necessario per l'interesse pubblico, l'autorizzazione di nuovi alloggi, ampliamenti, trasformazioni e ristrutturazioni, senza compromettere le norme e le procedure in materia di ambiente, sicurezza e qualità;
- f. VALUTARE in che modo la semplificazione delle procedure amministrative e la digitalizzazione possano migliorare l'efficienza dei processi di pianificazione urbana e delle procedure di autorizzazione edilizia, nonché delle valutazioni ambientali;
- g. FACILITARE processi decisionali inclusivi e trasparenti per gli sviluppi in materia di alloggi.

III. Inclusione sociale: come promuovere città e quartieri socialmente inclusivi e diversificati e incentivare l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili

36. RICONOSCERE l'importanza fondamentale della sicurezza abitativa per il benessere delle persone e il fatto che, sebbene la mancanza di alloggi adeguati e a prezzi accessibili colpisca molte famiglie in Europa, occorre prestare particolare attenzione alle famiglie che si trovano nelle situazioni di maggiore vulnerabilità. In molti Stati membri gli alloggi sociali offrono notevoli vantaggi in quanto costituiscono uno strumento per fornire alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili alle persone che versano in condizioni di vulnerabilità e di esclusione sociale, mentre in altri Stati membri i sistemi alternativi sono più adeguati.

37. **PROMUOVERE** una maggiore cooperazione a livello dell'UE in materia di deprivazione abitativa, basandosi sul lavoro della piattaforma europea per la lotta contro la mancanza di una fissa dimora e rafforzandola ulteriormente, nonché sulle politiche incentrate sugli alloggi, come il principio "Prima la casa"; e **VALUTARE** se proporre una nuova raccomandazione del Consiglio volta a porre fine al fenomeno dei senzatetto in Europa possa contribuire a tal fine.
38. **TENERE IN CONSIDERAZIONE** e **SOSTENERE** gli importanti contributi delle organizzazioni democratiche nazionali, regionali e locali, delle ONG e delle cooperative, come le associazioni edilizie, e il loro ruolo nel promuovere l'inclusione sociale e la costruzione di comunità, anche attraverso la strategia per la società civile europea presentata il 12 novembre 2025 dalla Commissione europea.
39. **VALUTARE** modalità per sostenere gli sforzi degli Stati membri (anche a livello regionale e locale) in particolare attraverso la condivisione delle conoscenze, per quanto riguarda:
- a. **RAFFORZARE** la correlazione tra le politiche sociali e abitative e le relative politiche pertinenti in materia di benessere, riduzione della povertà e dell'esclusione sociale, salute, demografia, parità di genere, sviluppo urbano, accesso ai servizi pubblici, comprese le infrastrutture dei trasporti e dell'energia, ecc.;
 - b. **MIGLIORARE** l'uso e l'assegnazione del parco immobiliare disponibile per le persone e le famiglie socialmente escluse e in situazioni di bisogno particolari.
 - c. **AFFRONTARE** le sfide abitative connesse in particolare alle diverse fasi della vita dei cittadini; nello specifico:
 - i. **GARANTENDO** alloggi agli studenti e alle giovani famiglie; e
 - ii. **GARANTENDO** alloggi accessibili e a misura di anziano o sostenendo alloggi e coabitazioni inseriti all'interno della comunità inclusivi e intergenerazionali;

- d. TUTELARE i diritti delle persone con disabilità, spesso soggette a maggiore esclusione sociale quando subiscono l'impatto degli alloggi a prezzi inaccessibili; continuare a SOSTENERE le misure degli Stati membri volte a promuovere una vita indipendente per le persone con disabilità; PROMUOVERE l'applicazione della progettazione universale nei nuovi progetti di costruzione e ristrutturazione di alloggi, in linea con gli obblighi previsti dalla Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità;
- e. PROMUOVERE quartieri inclusivi e PREVENIRE la segregazione sociale e territoriale e le concentrazioni spaziali della povertà in quartieri e complessi edilizi sia nuovi che esistenti, anche attraverso modelli abitativi misti, una migliore integrazione sociale, culturale ed economica nonché attraverso adeguate infrastrutture pubbliche locali, tenendo conto del rischio di gentrificazione;
- f. SOSTENERE le associazioni edilizie, i proprietari di edifici e le zone con scarsi risultati socioeconomici;
- g. INDIVIDUARE soluzioni adeguate ed equilibrate per affrontare gli effetti negativi degli affitti a breve termine sulla disponibilità e sull'accessibilità economica di alloggi per i residenti, nel rispetto dei contesti nazionali, delle priorità politiche e delle tradizioni normative. In alcune zone, in particolare quelle interessate da elevati flussi turistici o da altri fattori pertinenti, il mercato della locazione a breve termine aumenta ulteriormente la pressione sulla disponibilità di alloggi a prezzi accessibili per tutti, mentre in altre produce effetti positivi per la promozione del turismo e dello sviluppo socioeconomico e facilita un uso più efficiente del patrimonio edilizio;

- h. INDIVIDUARE soluzioni adeguate ed equilibrate per migliorare i mercati degli alloggi destinati alla locazione a lungo termine, nel rispetto dei contesti e delle tradizioni normative nazionali, al fine di garantire alloggi a prezzi accessibili per tutti;
- i. AFFRONTARE la sfida della povertà energetica, anche agevolando soluzioni di riscaldamento e raffrescamento pulite e a prezzi accessibili.

INVITA LA COMMISSIONE E GLI STATI MEMBRI, nell'ambito delle rispettive competenze e nel debito rispetto del principio di sussidiarietà, a:

- 40. MAPPARE, nel contesto dell'agenda di semplificazione dell'UE, la pertinente legislazione dell'UE vigente che ha un impatto sull'edilizia abitativa, al fine di semplificare i finanziamenti, la pianificazione, il rilascio delle autorizzazioni, la costruzione e la ristrutturazione per fornire alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, pur continuando a conseguire gli attuali obiettivi strategici dell'UE.
- 41. CONSIDERARE le implicazioni dell'attuale quadro di classificazione settoriale degli enti di edilizia sociale e delle loro passività come parte del debito pubblico per la fornitura di alloggi sociali e a prezzi accessibili.
- 42. VALUTARE i modi in cui l'UE può sostenere e rafforzare la condivisione delle conoscenze tra gli Stati membri (a livello nazionale, regionale e locale) e la diffusione delle migliori pratiche.

43. PROSEGUIRE gli sforzi volti a migliorare la comparabilità, la trasparenza, la disponibilità digitale e la sicurezza degli scambi di dati nazionali ed europei sugli alloggi al fine di sostenere l'elaborazione di politiche basate su dati concreti, evitando nel contempo indebiti oneri amministrativi o finanziari per gli Stati membri, le imprese e i cittadini. Ciò può includere dati disaggregati sulla percentuale di proprietari e locatari, sui prezzi degli alloggi, sull'accessibilità economica degli alloggi (compresi indicatori migliori per far luce sull'onerosità eccessiva dei costi abitativi), sulla deprivazione abitativa e sull'esclusione abitativa, sul tasso di sovraffollamento, sulle abitazioni non occupate, sugli affitti a breve termine, sull'età in cui si lascia la casa dei genitori, sulla resilienza alle catastrofi naturali, sulla sostenibilità e sulla prestazione energetica.

INVITA GLI STATI MEMBRI A:

44. PROSEGUIRE le discussioni su forme di cooperazione più consolidate per le politiche abitative in tutta l'UE; una struttura del genere potrebbe potenzialmente includere un punto concernente un bilancio periodico nell'ordine del giorno del Consiglio.

INVITA IL COMITATO PER LA PROTEZIONE SOCIALE A:

45. CONTINUARE a includere le questioni abitative nel suo lavoro politico, di condivisione delle conoscenze e di analisi, nell'ambito del semestre europeo e in linea con il suo mandato, rafforzando in tal modo la comprensione analitica e politica della sovrapposizione fondamentale e dell'interdipendenza reciproca delle politiche sociali e abitative.

Riferimenti

1. Legislazione dell'UE

- 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
- Regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 maggio 2023, che istituisce un Fondo sociale per il clima e che modifica il regolamento (UE) 2021/1060
- Regolamento (UE) 2025/1914 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 settembre 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 intermedio
- Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 aprile 2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia

2. Consiglio europeo

- Conclusioni del Consiglio europeo del 23 ottobre 2025

3. Consiglio dell'Unione europea

- Raccomandazione del Consiglio, del 14 giugno 2021, che istituisce una garanzia europea per l'infanzia
- Raccomandazione del Consiglio, del 30 gennaio 2023, relativa a un adeguato reddito minimo che garantisca l'inclusione attiva
- Raccomandazione del Consiglio, del 27 novembre 2023, sullo sviluppo delle condizioni quadro dell'economia sociale
- Conclusioni del Consiglio, del 29 e 30 novembre 2021, sulla cultura, l'architettura di qualità e l'ambiente edificato quali elementi chiave dell'iniziativa per un nuovo Bauhaus europeo
- Conclusioni del Consiglio, del 9 ottobre 2023, relative a misure volte a garantire ai Rom parità di accesso ad alloggi adeguati e desegregati e ad affrontare la questione degli insediamenti segregati

4. Commissione europea

- [La scelta dell'Europa - Orientamenti politici per la prossima Commissione europea 2024-2029](#)
- [Lettera di incarico al commissario per l'Energia e l'edilizia abitativa](#)
- [Il percorso di transizione per la costruzione, marzo 2023](#)
- [Prossima strategia dell'UE per la società civile](#)

5. Parlamento europeo

- [Decisione del Parlamento europeo del 18 dicembre 2024 sulla costituzione, le attribuzioni, la composizione numerica e la durata del mandato della commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea \(2024/3000\(RSO\)\)](#)
- [Relazione del Parlamento europeo - Il ruolo degli investimenti della politica di coesione per risolvere l'attuale crisi abitativa, settembre 2025](#)

6. Comitato economico e sociale europeo

- Parere - [Per un piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili - il contributo della società civile](#), 18 settembre 2025

7. Comitato delle regioni

- Parere - [Il ruolo delle città e delle regioni nel piano dell'UE per gli alloggi a prezzi accessibili](#), 13 maggio 2025

8. Eurofound

- [Unaffordable and inadequate housing in Europe](#) (Alloggi inaccessibili e inadeguati in Europa), Fondazione europea per il miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro, maggio 2023

9. Nazioni Unite

- Convenzione sui diritti delle persone con disabilità
- <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-persons-disabilities>
- Obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite
- [Obiettivo 11 - "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"](#)
- [Carta di Ginevra delle Nazioni Unite sull'edilizia abitativa sostenibile](#), 16 aprile 2015
- *Ministerial commitments on housing affordability and sustainability* (Impegni ministeriali sull'accessibilità economica e la sostenibilità degli alloggi), riunione dei ministri degli Stati membri dell'UNECE, 8 ottobre 2025, Ginevra
- Risoluzione - *Adequate housing for all* (Alloggi adeguati per tutti), Assemblea delle Nazioni Unite Habitat, 9 giugno 2023

10. Altre fonti

- Dichiarazione - [Conference of EU Ministers responsible for Housing](#) (Conferenza dei ministri dell'UE responsabili dell'edilizia abitativa), 7 e 8 marzo 2022, Nizza
- Dichiarazione - [Housing for all in sustainable, healthy, and inclusive built environments](#) (Alloggi per tutti in ambienti edificati sostenibili, salubri e inclusivi), riunione ministeriale sugli alloggi e lo sviluppo urbano sotto la presidenza spagnola, 13 e 14 novembre 2023, Gijón
- Dichiarazione - [Affordable, decent and sustainable housing for all](#) (Alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili per tutti), Conferenza europea dei ministri responsabili dell'edilizia abitativa sotto la presidenza belga del Consiglio dell'UE, 5 marzo 2024, Liegi
- Dichiarazione - [Buildings and Climate Global Forum](#) (Forum globale per gli edifici e il clima), 7 e 8 marzo 2024, Parigi
- Forum economico mondiale: *Making Affordable Housing a Reality in Cities* (Rendere gli alloggi a prezzi accessibili una realtà nelle città), giugno 2019
- Conferenza ad alto livello su alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, 29 e 30 settembre 2025, Copenaghen
- Discussione tematica sull'edilizia sociale, comitato per la protezione sociale, 22 e 23 settembre 2025, Copenaghen
- [European Housing Policy Network](#) (Rete per la politica abitativa europea)