



INSIGHT | 1 luglio 2025

## Il Piano europeo per l'abitazione accessibile

**I**l 4 giugno u.s., la Commissione europea ha chiuso la *call for evidence* sul primo Piano europeo per l'abitazione accessibile (“Piano”), ricevendo numerosi contributi da Stati membri, autorità locali, operatori del settore, associazioni e imprese. Si tratta del primo passo operativo dell’impegno, annunciato dalla Presidente Ursula von der Leyen nelle Linee guida politiche 2024-2029, per rispondere alla crescente crisi abitativa che interessa milioni di cittadini europei.

Il Piano intende fornire un quadro strategico di accompagnamento e sostegno alle politiche nazionali e locali in materia di abitazione, nel rispetto del principio di sussidiarietà. L’iniziativa si pone in stretta connessione con altri obiettivi dell’UE, quali la **coesione sociale**, la **lotta alla povertà**, la **transizione verde** e il **New European Bauhaus**.

Sebbene non vi sia una base giuridica unitaria per un’azione dell’UE nel settore abitativo, la Commissione ha richiamato una pluralità di articoli del Trattato sul Funzionamento dell’Unione Europea (“TFUE”) per legittimare azioni che incidono indirettamente sul settore (tra cui gli artt. 114 – mercato interno; 194 – energia; 191-193 – ambiente e clima; 153 – politica sociale, 174 – coesione economica, sociale e territoriale).

Lo scopo è quello di generare valore aggiunto a livello europeo, attraverso politiche e azioni efficaci, mirate ad affrontare le cause strutturali della crisi abitativa e a mobilitare investimenti pubblici

e privati per promuovere la realizzazione di alloggi finanziariamente accessibili, sostenibili e dignitosi. In tale ottica e con l’obiettivo di introdurre strumenti efficaci per far fronte alla crisi dell’accessibilità abitativa, il 5 giugno u.s. la Commissione europea ha altresì avviato una **consultazione pubblica per rivedere le norme sugli aiuti di Stato relative ai servizi di interesse economico generale (“norme SIEG”)**, in particolare nel settore degli alloggi economicamente accessibili.

Attualmente, infatti, le norme SIEG, pur consentendo agli Stati membri di sostenere l’edilizia popolare senza limiti di compensazione, risultano inadeguate per incentivare altri modelli abitativi a prezzi accessibili.

La revisione proposta intende rispondere a tale esigenza, offrendo agli Stati membri uno strumento più flessibile, che agevoli gli investimenti nella costruzione, ristrutturazione e gestione di alloggi a prezzi accessibili senza generare indebite distorsioni nel mercato privato o effetti negativi sull’edilizia sociale. In questa prospettiva, la Commissione ha espresso l’intenzione di rivedere le norme sugli aiuti di Stato, anche attraverso un esercizio di definizione e semplificazione di alcuni concetti chiave. In particolare, per facilitare la redazione e la valutazione dei progetti, la Commissione si propone di:

- introdurre una definizione operativa di “alloggio a prezzi accessibili”;
- definire un meccanismo di compensazione adatto alle esigenze più ampie del settore, attualmente soggetto al limite di 15 milioni di euro annui;
- fornire chiare indicazioni sui beneficiari, le aree ammissibili, la durata dei vincoli, la qualità minima degli alloggi e i soggetti attuatori

(sia pubblici che privati);

- semplificare le procedure e gli obblighi di notifica.

La consultazione, aperta fino al 31 luglio 2025, coinvolge cittadini, imprese, enti pubblici, organizzazioni sociali e rappresentanze settoriali. I contributi – [che verranno raccolti nel portale Di la tua](#) – aiuteranno la Commissione a valutare, in modo collaborativo, trasparente e inclusivo, in che modo le norme SIEG debbano essere modificate per agevolare gli investimenti nel settore degli alloggi a prezzi accessibili. La Commissione analizzerà le risposte e pubblicherà una sintesi dei principali punti e conclusioni. I risultati delle consultazioni confluiranno nella revisione in corso delle norme SIEG.

Le norme SIEG che saranno adottate a valle di tale processo agevoleranno, coerentemente con il Piano, gli investimenti in soluzioni abitative sostenibili, di qualità e accessibili, contribuendo alla coesione sociale e alla transizione verde.

Si tratta di iniziative di importanza molto significativa per il nostro Paese.

In Italia, infatti, l'emergenza abitativa presenta uno scenario allarmante, soprattutto nei grandi centri urbani, tanto da indurre all'adozione del c.d. "Piano Casa Italia": nell'ambito del 5° Tavolo Casa del 17 giugno u.s., sono state presentate misure intese a contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, con uno stanziamento di € 660 milioni per il periodo 2026-2030.

## Gli obiettivi principali del Piano

- **Aumentare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili** in tutte le regioni europee.
- **Migliorare l'accesso alla casa** per giovani, famiglie, lavoratori chiave e soggetti vulnerabili.
- **Semplificare i processi autorizzativi** e rafforzare il funzionamento del mercato degli affitti.
- **Promuovere soluzioni edilizie innovative, sostenibili e ad alta efficienza energetica.**
- **Valorizzare il patrimonio edilizio esistente** e incentivare la rigenerazione urbana.
- **Garantire equità territoriale e inclusione sociale**, riducendo i divari tra aree urbane e rurali.

Tra i benefici attesi: una maggiore sicurezza abi-

tativa per i redditi medio-bassi, la riduzione della povertà energetica (già al centro di consistenti fondi del PNRR, finalizzati alla riqualificazione energetica delle case popolari), la rivitalizzazione del comparto costruzioni (che impiega 23 milioni di lavoratori), la crescita della mobilità lavorativa e un miglioramento complessivo della qualità della vita.

## Il contributo di Confindustria

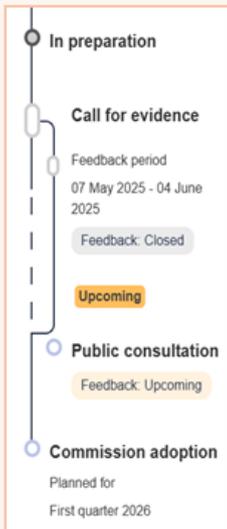
**T**ra i contributi ricevuti dalla Commissione nell'ambito della *call for evidence* figura anche quello di **Assoimmobiliare - Confindustria**, che ha articolato una **proposta strategica e operativa** per sostenere il rilancio del settore dell'*housing* accessibile.

Tre le priorità strutturali individuate:

- disponibilità di aree e immobili da riqualificare:** aree dismesse o appartenenti al patrimonio pubblico (es. caserme, ospedali, edifici amministrativi) dovrebbero essere rese disponibili gratuitamente o a costi molto contenuti, anche tramite concessioni a lungo termine, per compensare i costi elevati di bonifica e rigenerazione;
- innovazione di prodotto e processo:** favorire modelli abitativi più accessibili, flessibili e sostenibili, che superino il modello di casa tradizionale – inclusi prefabbricazione, *housing* modulare, digitalizzazione dei permessi – per ridurre i costi di costruzione e migliorare la qualità dell'offerta;
- accesso al credito e capitale:** rendere disponibili strumenti di finanziamento (debito e equity) a condizioni calmierate, generalmente allineati ai ritorni attesi per i SIEG, attualmente stimati intorno al 7–8% annuo. Inoltre, come anticipato, tra le iniziative della Commissione vi è quella di modificare le norme in materia di aiuti di Stato, per incentivare gli investimenti in alloggi economicamente accessibili.

Inoltre, tra le proposte operative più significative figurano **incentivi fiscali mirati** (IMU agevolata, cedolare secca ridotta, IVA agevolata e detrazioni fiscali fino a €5.000,00 all'anno per aziende che adottino misure a sostegno dell'alloggio dei dipendenti); **semplificazione urbanistica** (riduzione dei tempi e degli oneri procedurali, certezza giuridica sui titoli edilizi); **governance multilivello** (creazione di un tavolo permanente tra istituzioni centrali, enti locali, CDP, SACE e operatori privati per coordinare fondi, misure e progetti).

## Prossimi passi della Commissione europea verso l'adozione del Piano



1. **Analisi e pubblicazione della sintesi dei contributi ricevuti** – Estate 2025
2. **Consultazione pubblica formale (12 settimane)** – Seconda metà 2025
3. **Proposta formale della Commissione europea** – Fine 2025 / Inizio 2026
4. **Adozione e lancio operativo del Piano** – 2026

- analisi degli strumenti e delle opportunità normative e finanziarie disponibili a livello europeo;
- assistenza nell'articolazione di progetti di *housing* sostenibile e rigenerazione urbana;
- supporto nella costruzione di partenariati pubblico-privati;
- assistenza ai clienti nei processi autorizzativi e amministrativi (ad esempio, orientandoli nelle normative sull'uso del suolo, codici edilizi, adempimenti amministrativi, ecc.).

Il tema della crisi abitativa è centrale nelle politiche dell'UE e nazionali ed il Piano – unitamente alle misure già stanziare nell'ambito del “Piano Casa Italia” e alla prevista revisione delle norme SIEG – si preannuncia come strumento per un cambio epocale delle politiche abitative, sul fronte immobiliare, finanziario, commerciale e ambientale.

## Cosa può fare il consulente legale

**I**l Piano rappresenta una svolta strategica per il settore immobiliare e urbano. I consulenti legali possono affiancare le imprese, gli enti pubblici e gli investitori in ogni fase del processo che porterà all'adozione del Piano e, successivamente, alla sua implementazione, svolgendo *inter alia* attività di:

- monitoraggio delle fasi che porteranno all'adozione del Piano e, se del caso, assistenza in occasione della consultazione di cui al punto 2), *supra*;

## Contatti



**Andrea Marani**  
andrea.marani@lcalex.it



**Barbara de Muro**  
barbara.deMuro@lcalex.it



**Adele Sodano**  
adele.sodano@lcalex.it



**Flora Santaniello**  
flora.santaniello@lcalex.it



**Martina Cannata**  
martina.cannata@lcalex.it

LCA è uno studio legale indipendente e full service, specializzato nell'assistenza legale e fiscale d'impresa, composto da oltre 300 persone.

### MILANO

Via della Moscova 18  
20121 Milano

### ROMA

Piazza del Popolo 18  
00187 Roma

### GENOVA

Via XX Settembre 31/6  
16121 Genova

### TREVISO

Via Sile 41  
31056 Roncade (TV)

### BRUXELLES

Place Poelaert 6  
1000 Bruxelles

### DUBAI

IAA Middle East Legal Consultants LLP  
Liberty House, Office 514, DIFC

www.lcalex.it  
info@lcalex.it