



# **REGIONE PUGLIA**

**Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale  
Direzione Amministrativa del Gabinetto del Presidente della G.R.  
Servizio Cerimoniale, Protocollo e Rappresentanza Istituzionale**

## **Opportunità dall'Europa: European Affordable Housing Plan**

**ANNO 2026/18**



## **Sommario**

<i>Introduzione: la crisi abitativa in Europa</i> .....	3
<i>La risposta dell'Europa: l'Housing Package</i> .....	3
<i>L'European Affordable Housing Plan</i> .....	4
<b>Pilastro 1 – Rafforzare l'offerta abitativa</b> .....	4
<b>Pilastro 2 – Mobilitare gli investimenti</b> .....	5
<b>Pilastro 3 – Supporto immediato e riforme strutturali</b> .....	5
<b>Pilastro 4 – Protezione dei soggetti più vulnerabili</b> .....	6
<b>Nuove modalità di cooperazione: Housing Alliance e Housing Summit europeo</b> .....	6
<b>L'European Affordable Housing Act</b> .....	6
<i>Linee di finanziamento europee</i> .....	7
<b>Politica di coesione</b> .....	7
<b>Recovery and Resilience Facility RRF (PNRR)</b> .....	9
<b>InvestEU</b> .....	10
<b>Programma LIFE</b> .....	11
<b>Horizon Europe</b> .....	11
<b>Public Sector Loan Facility</b> .....	12
<b>Technical Support Instrument – TSI</b> .....	12
<b>Social Climate Fund e Piani sociali per il clima</b> .....	12
<b>Collegamento con il New European Bauhaus</b> .....	13
<i>European Platform on Combatting Homelessness</i> .....	13
<i>Prime esperienze italiane di Housing accessibile</i> .....	14



## **Introduzione: la crisi abitativa in Europa**

La crisi abitativa è divenuta negli ultimi anni una delle principali questioni sociali, economiche e territoriali dell'Unione europea. L'accesso a un'abitazione adeguata, sicura e sostenibile non rappresenta più soltanto un tema di welfare o di edilizia residenziale pubblica, ma una condizione essenziale per la coesione sociale, la competitività dei territori, la mobilità dei lavoratori, l'attrattività delle città e la qualità della vita dei cittadini.

Negli ultimi anni, il costo della casa è cresciuto più rapidamente dei redditi disponibili, determinando un peggioramento dell'accessibilità sia all'acquisto sia alla locazione. I dati richiamati dalla Commissione europea evidenziano che, tra il 2013 e il 2024, i prezzi delle abitazioni nell'UE sono aumentati in termini nominali di oltre il 60%, mentre gli affitti sono cresciuti mediamente di circa il 20%, con incrementi più marcati nei nuovi contratti. Nello stesso periodo, i permessi di costruzione residenziale sono diminuiti del 22% dal 2021, mentre circa il 20% del patrimonio abitativo europeo risulta non occupato o sottoutilizzato. A ciò si aggiunge una dimensione sociale particolarmente critica: secondo le statistiche nazionali richiamate dalla Commissione, nell'Unione europea si contano oltre un milione di persone senza dimora, inclusi circa 400.000 minori.

Il problema assume caratteristiche diverse nei vari territori europei. Nelle grandi città e nelle aree metropolitane, la pressione deriva soprattutto dall'aumento dei prezzi, dalla scarsità di offerta, dalla concorrenza tra uso residenziale e uso turistico degli immobili e dalla crescita degli affitti brevi. Nelle città universitarie e nei poli economici, la difficoltà di accesso alla casa incide sulla mobilità di studenti, giovani lavoratori e personale qualificato. Nei territori periferici o in transizione, il tema abitativo si intreccia invece con la rigenerazione urbana, il recupero del patrimonio inutilizzato, la qualità dei servizi e la tenuta demografica.

La Commissione europea ha stimato un rilevante divario tra fabbisogno e offerta. Attualmente in Europa vengono costruite circa 1,6 milioni di nuove unità abitative all'anno, ma sarebbero necessarie circa 650.000 unità aggiuntive ogni anno per i prossimi dieci anni. La copertura di questo fabbisogno richiederebbe investimenti pubblici e privati stimati in circa 150 miliardi di euro annui.

Questa situazione conferma che la crisi abitativa non può essere affrontata esclusivamente attraverso misure emergenziali o interventi settoriali. È necessario un approccio integrato che combini aumento dell'offerta, riqualificazione del patrimonio esistente, semplificazione amministrativa, mobilitazione di investimenti pubblici e privati, sostegno alle fasce vulnerabili, regolazione dei fenomeni distortivi del mercato e qualità degli interventi urbani ed edilizi.

## **La risposta dell'Europa: l'Housing Package**

Nel corso del 2025 la Commissione Europea ha istituito una Task Force di esperti dedicata, **l'Housing Advisory Board**, e ha promosso **l'Affordable Housing Dialogue** per raccogliere dati, contributi ed evidenze dagli stakeholder degli Stati membri, al fine di avviare un processo di definizione della strategia di risposta alla crisi abitativa quanto più partecipato e multilivello. Le consultazioni hanno coinvolto cittadini, autorità pubbliche, stakeholder del settore abitativo, operatori economici, istituzioni finanziarie, città, Regioni e organizzazioni rappresentative. Il risultato è un quadro di azione che intende sostenere gli Stati membri e i territori nel superamento delle principali strozzature che limitano l'offerta abitativa accessibile.



In anticipo rispetto alle previsioni, il 16 dicembre 2025, è stato presentato dalla Commissione il risultato del processo consultivo, l'**Housing Package**, che costituisce un insieme integrato nel quale il Piano europeo per l'abitare accessibile è accompagnato da strumenti regolatori, finanziari, industriali e qualitativi.

Il pacchetto è composto da quattro componenti principali:

1. [l'European Affordable Housing Plan](#);
2. [la European Strategy for Housing Construction](#), che mira a rafforzare la produttività e l'innovazione nel settore delle costruzioni, promuovendo materiali e tecniche costruttive sostenibili, soluzioni industrializzate, digitalizzazione, semplificazione e rafforzamento delle competenze;
3. [la revisione delle norme sugli aiuti di Stato applicabili all'housing](#), per facilitare il sostegno pubblico all'edilizia sociale e accessibile, ampliando il margine di intervento degli Stati membri e delle autorità pubbliche rispetto alla cosiddetta "fascia grigia" ovvero cittadini e nuclei familiari che non rientrano necessariamente nell'edilizia sociale tradizionale, ma che non riescono più ad accedere al mercato abitativo a condizioni sostenibili;
4. [La Comunicazione "New European Bauhaus: from vision to implementation"](#), che serve a garantire che la risposta alla crisi abitativa non sia soltanto quantitativa, ma anche qualitativa con l'obiettivo di rafforzare il ruolo del NEB nella transizione pulita, nell'innovazione e nella trasformazione sostenibile degli ambienti costruiti.

## L'European Affordable Housing Plan

L'European Affordable Housing Plan ([Piano Europeo per gli alloggi a prezzi accessibili](#)) costituisce il cuore dell'Housing Package. Il Piano definisce il quadro strategico con cui la Commissione intende sostenere gli Stati membri, le Regioni, le città e gli altri attori territoriali nella costruzione di risposte più efficaci alla crisi abitativa.

La sua impostazione si fonda su quattro pilastri.

### **Pilastro 1 – Rafforzare l'offerta abitativa**

Il primo pilastro mira ad aumentare in modo strutturale l'offerta di alloggi accessibili attraverso:

- una **maggiore produttività e innovazione del settore edilizio**, dettagliata nella [European Strategy for Housing Construction](#), che promuove materiali e metodi di costruzione avanzati, come la prefabbricazione e la costruzione modulare, nonché la digitalizzazione, al fine di aumentare l'efficienza delle risorse e ridurre i costi di costruzione.
- la **riduzione della burocrazia** per accelerare l'offerta di alloggi, che potrà essere raggiunta con il nuovo pacchetto di semplificazione delle normative abitative per ridurre gli oneri amministrativi, accelerare le procedure di autorizzazione e migliorare l'efficienza dei costi. Un'azione chiave sarà la mappatura delle normative vigenti che ostacolano lo sviluppo di politiche abitative efficaci, al fine di individuare margini di semplificazione e intervento.
- la conciliazione tra **convenienza, sostenibilità e qualità nell'edilizia abitativa** in linea con i modelli e le innovazioni del **Nuovo Bauhaus Europeo**, per garantire che le abitazioni siano economiche,



ecocompatibili e di alta qualità. Il Piano parte dal presupposto che la carenza di offerta non possa essere colmata solo con nuove costruzioni, ma richieda anche il recupero del patrimonio esistente e la rigenerazione degli immobili inutilizzati.

### **Pilastro 2 – Mobilitare gli investimenti**

Il secondo pilastro è dedicato alla mobilitazione di risorse finanziarie su larga scala, incoraggiando gli investimenti pubblici e privati per colmare il divario negli investimenti abitativi e avviando meccanismi di sostegno immediati. L'obiettivo è attivare una combinazione più efficace tra risorse pubbliche, strumenti europei, finanza agevolata, capitali privati, banche nazionali e regionali di promozione e Banca europea per gli investimenti. In particolare, prevede:

- la revisione delle norme sugli aiuti di Stato, per consentire maggiori investimenti pubblici anche nel segmento dell'affordable housing destinato alla cosiddetta "fascia grigia";
- il coinvolgimento della Banca europea per gli investimenti (BEI) e delle banche nazionali di promozione (come la Cassa Depositi e Prestiti), con un potenziale di investimento stimato fino a 375 miliardi di euro;
- l'utilizzo delle garanzie InvestEU;
- la possibilità di riprogrammazione delle risorse dei fondi strutturali;
- l'integrazione con i Piani sociali per il clima;
- la continuità con il sostegno del PNRR, in particolare per student housing ed edilizia residenziale pubblica.

La Commissione ha annunciato lo sviluppo di [una Piattaforma paneuropea per gli investimenti nell'Housing accessibile e sostenibile](#), in cooperazione con il Gruppo BEI, le banche nazionali e regionali di promozione e altre istituzioni finanziarie internazionali, con l'obiettivo di migliorare l'accesso alle opportunità di finanziamento, alle buone pratiche e ai modelli innovativi di investimento.

Inoltre, nella proposta della Commissione per il prossimo Quadro Finanziario Pluriennale (QFP) 2028-2034, la dimensione delle politiche abitative è uno degli obiettivi chiave dei National and Regional Partnership Plans (NRPP).

### **Pilastro 3 – Supporto immediato e riforme strutturali**

Questo pilastro riguarda le principali distorsioni del mercato abitativo.

Il Piano affronta il tema degli **affitti brevi nelle aree sottoposte a forte stress abitativo**, con una proposta di iniziativa legislativa (attualmente in discussione) che consenta alle autorità pubbliche di intervenire nelle aree soggette a forte stress abitativo per mitigarne l'impatto sull'accessibilità economica degli alloggi locali, mantenendo un equilibrio con i benefici derivanti dal turismo.

Sul tema della **speculazione immobiliare**, il piano propone di migliorare la raccolta e l'analisi dei dati delle compravendite per individuare i comportamenti speculativi e promuovere la trasparenza nel mercato immobiliare residenziale.

Inoltre, si rende necessario **promuovere le riforme strutturali degli Stati membri** in settori quali la pianificazione territoriale, l'edilizia sociale e la tassazione, per ridurre la complessità e aumentare l'offerta abitativa.



A partire dal 2026, il tema abitativo sarà inoltre integrato nei Country Report del Semestre europeo attraverso un annesso dedicato, con l'obiettivo di sostenere riforme strutturali nazionali più coerenti con le esigenze abitative.

#### **Pilastro 4 – Protezione dei soggetti più vulnerabili**

Il quarto pilastro è dedicato ai gruppi maggiormente colpiti dalla crisi abitativa ed è quindi è dedicato a giovani, studenti, persone senza dimora, nuclei familiari vulnerabili e inquilini in situazione di fragilità.

Il Piano richiama strumenti di garanzia per agevolare l'accesso alla locazione, progetti pilota collegati a Erasmus+, misure integrate per il contrasto all'esclusione abitativa e il proseguimento del lavoro della piattaforma europea contro l'homelessness.

Il Pilastro 4 dell'European Affordable Housing Plan è stato ulteriormente rafforzato dalla presentazione, il 6 maggio 2026, della **prima EU Anti-Poverty Strategy - [Proposta di raccomandazione del Consiglio sulla lotta all'esclusione abitativa](#)**, con cui la Commissione europea ha proposto il primo quadro UE per prevenire l'esclusione abitativa e la homelessness. L'iniziativa richiama la necessità di potenziare politiche housing-led e people-centred, attraverso sistemi di allerta precoce per prevenire gli sfratti, aiuti urgenti per il pagamento dell'affitto, consulenza su debito e abitare, mediazione e sportelli unici che integrino accoglienza di emergenza, supporto personalizzato e outreach.

#### **Nuove modalità di cooperazione: Housing Alliance e Housing Summit europeo**

Accanto ai quattro pilastri, la Commissione ha annunciato nuove modalità di cooperazione, tra cui la Housing Alliance e un Housing Summit europeo previsto nel corso del 2026.

L'Alleanza è concepita come una rete multilivello di scambio di conoscenze, buone pratiche e strumenti operativi, con il coinvolgimento di autorità pubbliche, istituzioni europee, operatori dell'housing, soggetti finanziari, parti sociali, industria e società civile.

#### **L'European Affordable Housing Act**

Nell'ambito del Piano, la Commissione europea sta preparando **[l'Affordable Housing Act](#)** (Legge sull'edilizia abitativa a prezzi accessibili), la cui presentazione è prevista nel corso del 2026.

L'iniziativa rappresenta uno degli sviluppi più rilevanti del Piano, poiché mira a fornire a Stati membri, Regioni e autorità locali strumenti più chiari e applicabili per intervenire nelle aree soggette a maggiore pressione abitativa.

In particolare, la legge dovrebbe contribuire a definire criteri e strumenti per individuare le cosiddette aree sotto stress abitativo, sulla base di dati pubblici e comparabili, e consentire alle autorità competenti, nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà, di adottare misure proporzionate a tutela dell'accessibilità della casa. Tra i temi centrali vi è anche la regolazione degli affitti brevi, soprattutto nei contesti urbani, turistici e universitari in cui tali fenomeni incidono sulla disponibilità di alloggi residenziali e sull'aumento dei canoni.

Il percorso preparatorio di consultazione pubblica è stato avviato dalla Commissione con una call for evidence e un questionario dettagliato, che si sono chiusi ad aprile 2026, rivolti ad esperti, cittadini, autorità pubbliche e stakeholder, con l'obiettivo di raccogliere contributi sulle possibili soluzioni da introdurre, inclusi i criteri per identificare le aree critiche, il ruolo degli affitti brevi e le misure di equilibrio tra domanda e offerta abitativa.



## Linee di finanziamento europee

Il Piano attribuisce un ruolo centrale alla mobilitazione degli investimenti, riconoscendo che la crisi abitativa non può essere affrontata solo con risorse ordinarie di bilancio. La Commissione evidenzia che sono già stati mobilitati circa **43 miliardi di euro** per interventi collegati all'housing e che il tema continuerà a essere sostenuto anche nel prossimo bilancio pluriennale dell'Unione europea. Per il futuro, la Commissione europea stima infatti un divario di investimenti nel settore abitativo pari a circa **150 miliardi di euro all'anno**.

Per rispondere a tale fabbisogno, nel corso del 2026 sarà lanciata la [Pan-European Investment Platform for Affordable and Sustainable Housing](#), concepita come strumento di raccordo tra autorità pubbliche, investitori privati, istituzioni finanziarie europee, banche nazionali e regionali di promozione e promotori di progetto. La piattaforma avrà l'obiettivo di facilitare l'accesso alle opportunità di finanziamento, valorizzare buone pratiche e casi studio, promuovere modelli finanziari innovativi e scalabili e favorire l'aggregazione dei progetti attraverso un portale digitale, un gruppo di esperti e hub finanziari nazionali volontari.

La piattaforma riunirà un ampio partenariato finanziario, comprendente il Gruppo BEI, la Council of Europe Development Bank, la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo e le banche nazionali e regionali di promozione. Secondo la Commissione, le banche pubbliche aderenti alle reti ELTI ed EAPB hanno investito circa 75 miliardi di euro nel 2024 e puntano a mobilitare 375 miliardi di euro entro il 2029.

Il Gruppo BEI ha inoltre avviato un proprio [Action Plan for Affordable and Sustainable Housing](#), con l'obiettivo di aumentare i prestiti al settore abitativo a oltre 4 miliardi di euro nel 2025 e a 6 miliardi di euro nel 2026 e negli anni successivi, contribuendo alla realizzazione di circa un milione di abitazioni accessibili e sostenibili entro il 2030. Nell'ambito di tale piano, la BEI ha anche lanciato l'iniziativa HousingTechEU, pari a 400 milioni di euro, destinata a sostenere imprese mid-cap e grandi aziende attive nel mercato europeo dell'housing.

Le principali linee di finanziamento e gli strumenti attivabili sono i seguenti.

### Politica di coesione

Prima della revisione intermedia del 2025, la politica di coesione, attraverso il Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR), il Fondo di coesione, il Fondo per una transizione giusta e Interreg, aveva già stanziato **7,5 miliardi di euro** per l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare e per l'edilizia sociale destinata ai gruppi vulnerabili nel periodo di programmazione 2021-2027. Insieme agli stanziamenti nazionali, il sostegno totale previsto per il settore abitativo ammonta a **10,4 miliardi di euro**.

La **revisione intermedia della politica di coesione**, attraverso il Regolamento (UE) 2025/1914, introduce maggiore flessibilità per consentire a Stati membri e Regioni di destinare ulteriori risorse anche all'affordable housing, oltre agli stanziamenti già previsti. La Commissione, insieme alla Banca europea per gli investimenti, ha elaborato un [nuovo modello di strumento finanziario per il settore abitativo](#), volto ad aiutare gli Stati membri a integrare i finanziamenti della politica di coesione con altre risorse. Sebbene la revisione intermedia si concluderà all'inizio del 2026, la flessibilità nel finanziamento di alloggi a prezzi accessibili, inclusa la possibilità di un maggiore cofinanziamento da parte dell'UE, rimarrà in vigore fino al **2029/30**, consentendo un'ulteriore riprogrammazione nel settore abitativo. Si osserva già un aumento degli stanziamenti per gli alloggi, che dovrebbe proseguire fino alla fine del periodo di programmazione.



La logica della coesione è particolarmente rilevante perché consente di combinare investimenti materiali e servizi complementari, anche attraverso strumenti territoriali quali strategie urbane sostenibili, Integrated Territorial Investments e Community-led Local Development, evitando interventi isolati e privilegiando progetti collegati a strategie regionali o locali di inclusione, rigenerazione, contrasto alla segregazione e accesso ai servizi.

Il **Fondo Sociale Europeo Plus** può sostenere gli aspetti sociali delle politiche abitative. La Commissione richiama un volume di attività pari a circa 4,4 miliardi di euro, destinato a interventi quali rafforzamento delle competenze degli operatori che lavorano con persone senza dimora, consulenza contro l'indebitamento, housing retention schemes, contrasto all'homelessness, accesso ai servizi sanitari e sociali, counselling e attività di comunità. Questo strumento è particolarmente utile per accompagnare gli interventi infrastrutturali con misure di inclusione sociale, presa in carico delle famiglie vulnerabili, prevenzione degli sfratti, supporto agli inquilini fragili e rafforzamento dei servizi territoriali.

### **Esempi di progetti europei di Social Housing finanziati da Fondi di Coesione**

**Croazia:** A seguito della revisione intermedia della politica di coesione, la Croazia amplierà il proprio patrimonio immobiliare destinato all'affitto a prezzi accessibili nelle aree urbane, per specifiche fasce di popolazione che, nonostante i loro redditi, non possono permettersi una casa. Il sostegno del FESR, pari a 15 milioni di euro, sarà erogato tramite prestiti a rischio condiviso gestiti dalla banca nazionale di promozione HBOR. Una parte dei prestiti potrà essere condonata al verificarsi di determinati criteri legati ai principi del Nuovo Bauhaus europeo.

**Slovacchia:** [Alloggi a prezzi accessibili per persone senza fissa dimora](#). Il progetto, realizzato da De Paul, mira a sostenere l'inclusione delle persone senza fissa dimora offrendo un supporto personalizzato tramite operatori sociali, in base alle specifiche esigenze individuali. Prevede la ricerca attiva di alloggi a prezzi accessibili, interventi sociali per le persone senza fissa dimora e il supporto diretto di un assistente sociale per la ricerca di un alloggio. Contributo complessivo del FSE+: 700.000 euro.

**Grecia:** il progetto [Rock the Block](#) affronta il problema delle insoddisfazioni abitative attraverso interventi a livello di complessi residenziali ("Polykatoikia") a Egaleo (Grecia), anziché a livello di singole famiglie. Implementa e sperimenta un approccio integrato che combina trasformazioni fisiche, comunità di sostegno e tutela istituzionale. Le trasformazioni fisiche prevedono investimenti per migliorare gli aspetti ecologici, digitali, estetici, funzionali, circolari e inclusivi degli alloggi. Nel progetto, la creazione di comunità di quartiere e lo sviluppo di competenze sono resi possibili da un nuovo "Hub di co-living" che promuove la creazione di comunità di mutuo supporto. Parallelamente, un "Ufficio per l'edilizia abitativa" comunale fornisce tutela istituzionale e servizi di consulenza, garantendo ai residenti un orientamento e un supporto coordinati. Iniziativa urbana europea - finanziamento complessivo del FESR: 3,3 milioni di euro.

**Estonia:** il progetto [SOFTacademy](#) sta sviluppando un nuovo modello di coinvolgimento per le amministrazioni comunali al fine di accelerare la riqualificazione energetica di vecchi edifici residenziali prefabbricati a più piani, situati nel quartiere di Mustamäe a Tallinn. Il modello prevede una collaborazione con le associazioni di edilizia sociale per rivitalizzare i quartieri utilizzando elementi prefabbricati standardizzati sia per gli edifici che per le aree circostanti. Ad esempio, i pannelli isolanti e le nuove finestre vengono prodotti fuori sede come moduli prefabbricati, quindi trasportati e installati in loco, riducendo i tempi di ristrutturazione e consentendo ai residenti di rimanere nelle proprie case. Le associazioni di edilizia sociale svolgono un ruolo cruciale contribuendo a soluzioni innovative e sostenibili e partecipando attivamente al processo di pianificazione e progettazione. Il progetto è pienamente in linea con il concetto



del Nuovo Bauhaus Europeo. Iniziativa Urbana Europea – finanziamento complessivo del FESR: 4,9 milioni di euro.

**Slovakia:** "[Dostupný Domov](#)" è uno degli esempi più innovativi in Slovacchia di come gli strumenti finanziari possano fornire alloggi in affitto a prezzi accessibili con un reale impatto sociale. Sostenuta da un investimento di capitale da parte di Slovak Investment Holding (SIH), utilizzando risorse del FESR insieme a quelle della banca commerciale Slovenská sporiteľňa, della sua controllata e della sua fondazione, l'iniziativa ha creato 412 appartamenti per oltre 1.200 persone in 13 città slovacche. L'integrazione di diversi gruppi sociali è un elemento centrale del suo modello, con circa il 65% di tutti gli inquilini provenienti da gruppi vulnerabili o svantaggiati. In termini di finanziamento, il progetto ha finora beneficiato di un contributo di programma di 25 milioni di euro (FESR più cofinanziamento nazionale). Riconosciuta per il suo forte impatto sociale e l'uso innovativo degli strumenti finanziari dell'UE, l'iniziativa ha ricevuto il premio FI-Compass Showcase Award 2024.

**Francia:** Il progetto [Zéro Bidonville](#) è realizzato dall'associazione Quatorze a Montpellier (Francia). Ha l'obiettivo di ridurre il fenomeno dei senzatetto e migliorare le condizioni di vita delle persone che risiedono in insediamenti informali, fornendo supporto personalizzato e soluzioni abitative a lungo termine. Offre assistenza sociale immediata, accesso ai servizi essenziali e percorsi strutturati verso un alloggio stabile a lungo termine. Contributo complessivo del FSE+: 560.000 euro.

### **Recovery and Resilience Facility RRF (PNRR)**

Istituito dal Regolamento (UE) 2021/241 del 12 febbraio 2021, costituisce invece uno strumento temporaneo e performance-based, operativo fino al 31 dicembre 2026, con una dotazione complessiva di 723,8 miliardi di euro a prezzi 2022, di cui fino a 338 miliardi in sovvenzioni e fino a 385,8 miliardi in prestiti. In materia abitativa può sostenere riforme e investimenti collegati alla coesione sociale e territoriale, alla transizione verde e alla resilienza, incluse riforme delle politiche abitative, sviluppo di alloggi pubblici e sociali, housing per persone vulnerabili, costruzione e ristrutturazione di alloggi sociali, miglioramento delle condizioni abitative, azioni Housing First, sviluppo di stock pubblico accessibile, predisposizione di norme e atti in materia di housing, riqualificazione energetica e grande riabilitazione del patrimonio sociale.

Le risorse del RRF sono gestite in Italia con lo strumento programmatico nazionale **PNRR** (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), che prevede oltre **2,8 miliardi di euro** per la riqualificazione e l'aumento dell'offerta di social housing ed edilizia residenziale pubblica (ERP).

Il riferimento principale è il **Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare – PINQuA**, inserito nella Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3, con una dotazione pari a circa 2,8 miliardi di euro. Il programma mira a ridurre il disagio abitativo attraverso la costruzione di nuovi alloggi pubblici, la riqualificazione del patrimonio esistente, il recupero di aree degradate e il miglioramento della qualità urbana, con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'innovazione verde.

Gli interventi sono rivolti sia al rafforzamento dell'edilizia residenziale pubblica, sia allo sviluppo di soluzioni di social housing per fasce di popolazione che non riescono ad accedere al mercato libero, ma che non rientrano necessariamente nei criteri dell'edilizia popolare tradizionale.



In questo senso, il PNRR contribuisce a rafforzare un'offerta abitativa intermedia, a canone sostenibile, particolarmente rilevante per nuclei familiari a reddito medio-basso, giovani, lavoratori e categorie esposte alla pressione abitativa nelle aree urbane.

Un ulteriore asse rilevante è lo student housing, previsto dalla Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7, che punta ad aumentare l'offerta di alloggi per studenti universitari fuori sede. L'obiettivo indicato dal MUR è la creazione di 60.000 posti letto entro il 30 giugno 2026, incentivando il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati. Questa misura collega il tema abitativo al diritto allo studio e all'accessibilità dell'istruzione superiore, rispondendo alla crescente difficoltà degli studenti fuori sede nel reperire alloggi a costi sostenibili.

Per evidenziare i benefici che i fondi UE hanno già apportato ai cittadini, la Commissione ha pubblicato nell'aprile 2026 la relazione "[Rendere gli alloggi accessibili nell'UE](#)".

### **InvestEU**

InvestEU è il principale programma dell'Unione europea per mobilitare investimenti pubblici e privati a sostegno delle priorità strategiche dell'UE. Non funziona come un normale bando a fondo perduto, ma soprattutto attraverso garanzie, prestiti, strumenti finanziari e assistenza tecnica, con l'obiettivo di rendere finanziabili progetti che altrimenti faticerebbero ad attrarre capitali. Si configura quindi come un quadro europeo di garanzia, investimento e assistenza tecnica che opera attraverso partner finanziari selezionati, chiamati **Implementing Partners**.

Nel settore dell'affordable housing, InvestEU ha mobilitato finora circa 7 miliardi di euro di investimenti in tutta l'UE nel settore dell'edilizia sociale, accessibile e sostenibile. Ad oggi, 8 partner attuatori di InvestEU stanno utilizzando o prevedono di utilizzare prodotti di debito e di capitale proprio a sostegno dell'edilizia sociale, accessibile e per studenti nell'ambito del programma "Investimenti sociali e competenze": la Banca europea per gli investimenti (BEI), il Fondo europeo per gli investimenti (FEI), la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB), la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo (BERS), Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Instituto de Crédito Oficial (ICO), Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). I partner attuatori sostengono anche l'efficienza energetica per le famiglie nell'ambito del programma "Infrastrutture sostenibili". Infine, l'innovazione, ovvero la tecnologia e i servizi, nel settore è supportata da prodotti finanziari nell'ambito del programma "Ricerca, innovazione e digitalizzazione".

Nel contesto italiano, **Cassa Depositi e Prestiti (CDP)**, grazie alla garanzia di InvestEU, sta impiegando un **Fondo Nazionale dell'Abitare (FNA) di 100 milioni di euro** a sostegno degli investimenti in alloggi sociali accessibili in tutta Italia. Il veicolo di investimento coinvolge soggetti locali, come fondazioni bancarie, in qualità di co-investitori in fondi immobiliari regionali, rendendolo un modello radicato nel territorio e scalabile. Maggiori informazioni: [FNA - Fondo nazionale dell'Abitare](#).

[L'InvestEU Advisory Hub](#) integra il fondo fornendo supporto consultivo e assistenza tecnica per contribuire alla creazione di un portafoglio di progetti di investimento. I promotori dei progetti possono beneficiare di un'ampia gamma di servizi di supporto, tra cui la strutturazione del progetto, la modellizzazione finanziaria, gli studi di fattibilità e le analisi di mercato.

### **Esempi di Progetti InvestEU**

Il servizio di consulenza della BEI, attraverso il [programma europeo di assistenza energetica locale ELENA](#) (European Local ENergy Assistance), supporta enti pubblici e privati, comprese le autorità locali, nella



preparazione di progetti efficienti di ristrutturazione residenziale, facilitando così gli investimenti sostenibili.

La BEI e la CEB hanno fornito assistenza tecnica alle autorità nazionali e locali per rafforzare le strategie abitative e sviluppare una serie di progetti di investimento in diversi Stati membri, tra cui Repubblica Ceca, Lettonia, Croazia, Slovenia e Portogallo, e la CDP fornisce supporto di consulenza ai comuni e ai promotori di progetti in Italia.

### **Programma LIFE**

Il programma LIFE è lo strumento europeo dedicato ad ambiente, clima e transizione energetica.

Nel settore dell'affordable housing non finanzia principalmente la costruzione di alloggi, ma può sostenere, attraverso il sottoprogramma [LIFE per la transizione verso l'energia pulita](#), azioni collegate alla riqualificazione energetica degli edifici, alla riduzione dei consumi, al contrasto alla povertà energetica e alla diffusione di soluzioni innovative e replicabili. È particolarmente utile per progetti che prevedono capacity building, sportelli unici per le ristrutturazioni, assistenza tecnica, sviluppo di competenze e modelli di intervento per rendere il patrimonio abitativo più sostenibile. In questo senso, LIFE può integrare altri fondi, come FESR, FSE+ o Social Climate Fund, rafforzando la componente ambientale ed energetica degli interventi di social e affordable housing.

#### **Progetti europei in evidenza**

#### **Croazia, Estonia, Ungheria, Italia, Portogallo, Slovenia, Spagna - Piani di ristrutturazione domestica per affrontare la povertà energetica nei distretti rurali vulnerabili (Renoverty)**

Il progetto Renoverty, finanziato dal sottoprogramma LIFE Clean Energy Transition, ha sostenuto lo sviluppo di capacità per promuovere interventi di efficientamento energetico degli edifici nei paesi dell'Europa centrale e orientale (CEE), dell'Europa sudorientale (SEE) e dell'Europa meridionale (SE). Ha definito il quadro metodologico e pratico per la creazione di piani di ristrutturazione di aree rurali vulnerabili in modo finanziariamente sostenibile e socialmente equo, grazie allo sviluppo di sette progetti pilota in ciascuno dei paesi target. Strategicamente, il progetto contribuisce a minimizzare gli oneri logistici, finanziari, amministrativi e legali derivanti da un processo di ristrutturazione edilizia complesso e multi-stakeholder e a garantire che gli interventi di riqualificazione degli edifici tengano conto della dimensione sociale, integrando sicurezza, comfort e una migliore accessibilità per i cittadini, al fine di migliorare ulteriormente la qualità della vita della popolazione vulnerabile. Il supporto complessivo del programma LIFE CET/cofinanziamento UE ammonta a 1.925.744 euro.

### **Horizon Europe**

Horizon Europe è il principale programma europeo per la ricerca e l'innovazione.

Nel settore dell'affordable housing, non finanzia normalmente interventi edilizi diretti, ma nell'ambito del cluster "Culture, Creativity and Inclusive Society", e in particolare dell'area "Social and Economic Transformations", finanzia analisi, raccolta dati, studi, progetti pilota, eventi e strumenti conoscitivi sugli effetti delle trasformazioni sociali, tecnologiche ed economiche sull'accesso a un'abitazione sicura, sana, sostenibile e accessibile.

In sintesi, Horizon Europe serve soprattutto a produrre conoscenza, innovazione e modelli replicabili da applicare poi nelle politiche abitative, con risultati attesi in termini di orientamenti per i decisori pubblici.



### **Progetti europei in evidenza**

**Equalhouse** è un progetto Horizon Europe 2024-2027 che analizza le disuguaglianze abitative nell'UE-27 e nel Regno Unito, esaminandone dimensione, forme e dinamiche, anche in relazione alle disuguaglianze di reddito e ricchezza. Il progetto approfondisce inoltre i fattori politici, regolatori, finanziari e di servizio che possono generare o ridurre tali disuguaglianze. Con un budget di 3,4 milioni di euro e una durata che va da gennaio 2024, il progetto coinvolge 12 partner per fornire ai decisori politici soluzioni basate su evidenze per un abitare sostenibile, inclusivo e accessibile

**HouseInc** è un progetto Horizon Europe 2024-2027 dedicato all'housing inclusivo, accessibile e sostenibile per le comunità marginalizzate. Adotta un approccio sistemico e transdisciplinare, analizzando i legami tra disuguaglianze abitative, povertà energetica e di mobilità, dimensione digitale, occupazione, condizioni familiari, efficienza energetica e salute.

### **Public Sector Loan Facility**

La **Public Sector Loan Facility**, collegata al Just Transition Mechanism, può sostenere investimenti pubblici anche nel social e affordable housing nelle regioni più colpite dalla transizione climatica e industriale, combinando prestiti della BEI e sovvenzioni UE, ed è quindi rilevante per interventi pubblici di dimensione significativa collegati a rigenerazione urbana, coesione territoriale, riconversione produttiva e permanenza di popolazione e lavoratori nei territori in transizione.

### **Technical Support Instrument – TSI**

Il **Technical Support Instrument** – TSI, istituito dal Regolamento (UE) 2021/240 e dotato di 864,4 milioni di euro per il periodo 2021-2027, non finanzia direttamente investimenti immobiliari, ma fornisce assistenza tecnica su misura agli Stati membri per progettare e attuare riforme strutturali, senza obbligo di cofinanziamento nazionale.

Nel settore housing può sostenere strategie nazionali o regionali, riforme regolatorie, modelli finanziari, strumenti per aumentare l'offerta di alloggi accessibili e interventi per gruppi vulnerabili, come dimostrano i [progetti su riforme abitative in Cechia e Polonia](#), il [rafforzamento del fondo lettone](#) per l'accessibilità abitativa e il supporto alle comunità vulnerabili in insediamenti informali.

### **Social Climate Fund e Piani sociali per il clima**

Il **Social Climate Fund** rappresenta uno strumento chiave per collegare politiche abitative, transizione energetica e contrasto alla povertà energetica, con una dotazione complessiva prevista di 86,7 miliardi di euro per il periodo 2026-2032, combinando entrate ETS2 e cofinanziamento nazionale.

Potrà finanziare ristrutturazioni edilizie, in particolare per famiglie vulnerabili e microimprese vulnerabili che occupano edifici con le peggiori prestazioni energetiche, accesso ad alloggi accessibili ed efficienti, incluso l'housing sociale, sostegno a soggetti pubblici e privati, compresi i social housing providers, nello sviluppo di soluzioni di efficienza energetica e strumenti finanziari coerenti con gli obiettivi sociali del fondo. Le misure dovranno concentrarsi sia sul lato infrastrutturale sia, ove previsto, sul sostegno diretto temporaneo al reddito, con indicatori relativi a famiglie vulnerabili, povertà energetica, stato degli edifici, ristrutturazioni, riscaldamento, energie rinnovabili, consumi e risparmi energetici.

Per poter accedere ai fondi gli Stati membri dovranno predisporre i **Piani Sociali per il Clima** (PSC), definendo misure strutturali (efficienza energetica, mobilità) e sostegni temporanei al reddito.

Al momento, solo la Svezia ha visto l'approvazione del suo Piano Sociale per il Clima, altri 7 Stati membri lo hanno presentato e sono in attesa di approvazione. L'Italia ha predisposto una proposta nazionale molto avanzata, ma allo stato delle informazioni ufficiali pubblicate dalla Commissione non risulta ancora formalmente entrata nella fase di valutazione UE.

### **Collegamento con il New European Bauhaus**

Nella [Comunicazione sul New European Bauhaus – from vision to implementation](#) del 16 dicembre 2025, la Commissione collega esplicitamente il NEB all'European Affordable Housing Plan, indicando il NEB come leva per portare nei territori un modello di trasformazione dell'ambiente costruito fondato su sostenibilità, inclusione e qualità della vita.

Il NEB sosterrà infatti gli Stati membri nell'integrare il suo approccio nelle politiche abitative nazionali, nei piani di ristrutturazione degli edifici e nelle decisioni di pianificazione territoriale, in sinergia con l'Agenda urbana dell'UE, gli strumenti territoriali della politica di coesione e l'European Affordable Housing Plan. In questa prospettiva, il NEB contribuirà a sviluppare e diffondere soluzioni abitative accessibili, sostenibili e di qualità, valorizzando la riqualificazione dei quartieri, l'uso più efficiente del patrimonio edilizio esistente, i materiali circolari e bio-based, la partecipazione delle comunità e l'innovazione nel settore delle costruzioni.

Sul piano finanziario, il [New European Bauhaus Facility](#) può rappresentare uno strumento complementare all'European Affordable Housing Plan, in particolare per **sostenere la sperimentazione e la diffusione di soluzioni innovative per l'abitare accessibile**. Pur non configurandosi come il principale canale di finanziamento per grandi interventi infrastrutturali o programmi ordinari di edilizia residenziale, il Facility 2025-2027, ancorato a Horizon Europe e integrato con altri programmi e fondi UE, può finanziare progetti dimostrativi, modelli replicabili e azioni di innovazione nel settore.

## **European Platform on Combatting Homelessness**

La [European Platform on Combatting Homelessness](#) è il principale quadro europeo di cooperazione sul tema della homelessness e va letta come il complemento "sociale" dell'European Affordable Housing Plan. La Piattaforma, lanciata nel 2021 con la Dichiarazione di Lisbona, riunisce Commissione europea, Stati membri, istituzioni UE, Comitato europeo delle Regioni, città, parti sociali e organizzazioni della società civile, con l'obiettivo di contribuire a porre fine alla homelessness entro il 2030 attraverso politiche housing-led, prevenzione degli sfratti, accesso a soluzioni abitative permanenti e servizi sociali integrati.

Il suo programma di lavoro è articolato in tre filoni: rafforzamento dei dati e delle evidenze sulla homelessness, attività di mutual learning e scambio di buone pratiche, accesso ai finanziamenti europei.

In questo senso, la Piattaforma non finanzia direttamente progetti, ma aiuta gli attori pubblici a costruire politiche e interventi più efficaci, orientandoli verso strumenti come FSE+, FESR, InvestEU, Technical Support Instrument e altri fondi UE pertinenti.

## Prime esperienze italiane di Housing accessibile

Nell'ambito dell'incontro del Coordinamento delle Regioni e Province Autonome italiane a Bruxelles (URC) tenutosi il 23/01/2026 sul tema dell'*European Affordable Housing Plan*, sono state presentate le esperienze di due regioni italiane, Emilia-Romagna e Lombardia, che confermano il ruolo centrale delle Regioni nella costruzione di politiche operative per l'housing sociale e accessibile.

L'**Emilia-Romagna** ha impostato una strategia di investimento ampia finalizzata alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale non utilizzato, con l'obiettivo di rimettere rapidamente a disposizione alloggi a canone accessibile per famiglie, lavoratori e studenti a reddito medio e medio-basso.

Il piano regionale prevede il coinvolgimento di Comuni e ACER, la ricognizione degli alloggi e dei fabbricati disponibili, due linee di intervento dedicate rispettivamente al recupero di alloggi ERP sfitti e alla riqualificazione/accrescimento del patrimonio abitativo pubblico, con attenzione a efficientamento energetico, riduzione dei consumi, superamento delle barriere architettoniche e contrasto alla povertà energetica.

Il piano è finanziato con 300 milioni di euro, di cui 100 milioni da bilancio regionale e fondi strutturali (la Regione ha aderito alla riprogrammazione mid-term dei fondi FESR da destinare all'housing sociale) e 200 milioni di indebitamento con la BEI, da rientrare attraverso i canoni di locazione generati dal programma, che prevede la riqualificazione di fino a circa 3.500 unità abitative.

Un elemento di particolare interesse dell'esperienza emiliano-romagnola riguarda anche il profilo attuativo e amministrativo. Nei lavori è stato evidenziato che la Regione sta affrontando non solo il tema della programmazione finanziaria, ma anche quello della concreta attuazione degli interventi nell'ambito della politica di coesione: definizione dell'"operazione" di social housing, individuazione del livello progettuale più adeguato — singolo alloggio, gruppi di alloggi, fabbricati o programmi integrati — e possibilità di ricorrere a unità di costo standard per semplificare la rendicontazione da parte dei beneficiari, in particolare Comuni e aziende casa.

Questo aspetto è rilevante perché consente di trasformare un intervento complesso, fatto di molti micro-interventi edilizi, energetici e sociali, in un modello amministrativo più gestibile, replicabile e potenzialmente condivisibile con altre Regioni.

In tale prospettiva, l'esperienza emiliano-romagnola si configura non soltanto come un piano di investimento, ma anche come un laboratorio metodologico sulla combinazione tra fondi strutturali, risorse regionali, debito BEI, canoni calmierati e strumenti di semplificazione gestionale.

La **Lombardia** ha richiamato una traiettoria diversa ma complementare, fondata su una lunga esperienza nel campo del social housing e sull'utilizzo di strumenti finanziari dedicati, in particolare fondi immobiliari attivi da oltre vent'anni.

La Regione definisce l'housing sociale come un'offerta di servizi abitativi integrati, basata sulla sostenibilità dei costi di locazione, sul recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e sulla promozione di nuove comunità di residenti; tra gli obiettivi indicati figurano l'incremento dell'offerta abitativa a canoni diversificati, il recupero del patrimonio immobiliare, la crescita della comunità dei residenti e il coinvolgimento di soggetti capaci di integrare gestione immobiliare e gestione sociale.



Il Fondo Immobiliare di Lombardia, qualificato come primo fondo etico dedicato all'housing sociale, segnala nuove opportunità di finanziamento nel 2026, con misure rivolte a soggetti pubblici, ALER e soggetti privati del sociale.

Nel confronto è stato inoltre evidenziato che anche la Lombardia ha aderito alla riprogrammazione di medio termine con una dotazione di circa 100 milioni di euro destinata al rafforzamento delle politiche abitative, e che è in corso un lavoro tecnico con il Politecnico di Milano per la definizione di prezzari e costi standard per la riqualificazione degli alloggi, esperienza che potrebbe essere condivisa anche con le altre Regioni in sede URC. Questo elemento risponde a una delle questioni più delicate dell'attuazione: disporre di parametri di costo affidabili, omogenei e difendibili, utili sia alla programmazione degli investimenti sia alla semplificazione della rendicontazione.

Allo stesso tempo, l'esperienza lombarda evidenzia un tema strategico: la natura delle risorse utilizzate condiziona il target sociale dell'intervento. Quando aumenta il peso di risorse finanziarie di mercato o bancarie, che richiedono flussi di cassa e sostenibilità economico-finanziaria, il target tende a spostarsi verso fasce intermedie della popolazione, meno fragili rispetto ai destinatari dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale.

Questo rende necessario un policy mix chiaro, capace di distinguere tra ERP, ERS, affordable housing, housing per lavoratori essenziali, studenti e categorie vulnerabili, evitando che gli strumenti finanziari orientino automaticamente gli interventi verso target meno sociali.



## Contatti

### **Servizio Cerimoniale, Protocollo e Rappresentanza Istituzionale**

**address:** Rue du Trône, 62 – 1050 Ixelles

**tel:** +32 (0)2 5031833

**email:** [ufficio.bruxelles@regione.puglia.it](mailto:ufficio.bruxelles@regione.puglia.it)

**sito web:** REGIONE PUGLIA, ISTITUZIONE E PARTECIPAZIONE, UFFICIO DI BRUXELLES

### **Dirigente del Servizio**

**Marina Massaro**

telefono: +39 080 540 5038

email: [m.massaro@regione.puglia.it](mailto:m.massaro@regione.puglia.it)

### **Dipendenti del Servizio**

**Lidia Alifano**

telefono: +39 080 540 7874

email: [l.alifano@regione.puglia.it](mailto:l.alifano@regione.puglia.it)

**Giorgio Ampolo**

telefono: +39 080 540 4786

email: [g.ampolo@regione.puglia.it](mailto:g.ampolo@regione.puglia.it)

**Adolfo Camposarcone**

telefono: +39 080 540 7876

email: [a.camposarcone@regione.puglia.it](mailto:a.camposarcone@regione.puglia.it)

**Giovanna Cialdella**

telefono: +39 080 540 1252

email: [g.cialdella@regione.puglia.it](mailto:g.cialdella@regione.puglia.it)

**Antonio Lanza**

telefono: +39 080 540 1517

email: [a.lanza@regione.puglia.it](mailto:a.lanza@regione.puglia.it)