



La priorità per *alloggi a prezzi accessibili e sostenibili* nella proposta di modifica regolamentare del riesame intermedio dei programmi della politica di coesione

24/07/2025



Proposta MTR su alloggi sostenibili a prezzi accessibili (1/2)

Motivazioni: la priorità risponde all'esigenza di consolidare e sistematizzare un ambito d'azione che nella **programmazione 2021-2027** ha trovato espressione in maniera **diffusa ma frammentata**, con interventi riconducibili a diversi obiettivi specifici (efficienza energetica, inclusione sociale e rigenerazione urbana)

→ **Viene in tal modo reso più evidente l'intervento delle politiche di coesione in questo ambito**

Obiettivi e risultati attesi: previsione, nel 2025, di un **raddoppio dei fondi** per la coesione in materia di housing, anche tramite l'attivazione di **strumenti finanziari** per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili e sostenibili (cofinanziati dalla BEI), con la costituzione di una **piattaforma paneuropea** per gli investimenti sugli alloggi a prezzi accessibili e sostenibili, nella cornice di un **piano** sugli alloggi a prezzi accessibili, in approvazione nel 2026.



Proposta MTR su alloggi sostenibili a prezzi accessibili (2/2)

Obiettivi specifici: con riferimento al **FESR**, il **Reg. (UE) 2021/1058** viene modificato con 3 nuovi Obiettivi:

- nell'OS2 - **RSO 2.11 Promuovere l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili e sostenibili**;
- nell'OS4 - **RSO 4.7 Promuovere l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili e sostenibili**;
- nell'OS5 - **RSO 5.3 Promuovere lo sviluppo territoriale integrato, attraverso alloggi a prezzi accessibili e sostenibili in tutti i tipi di territori.**

Indicatori di output e di risultato, settori di intervento: la proposta di modifica MTR **ripropone**, con minime modifiche, **gli indicatori di output e di risultato** già assegnati agli omologhi Obiettivi specifici ante MTR, e **non prevede nuovi settori di intervento.**

Indicatori di output comuni ai tre Obiettivi specifici:

- **RCO18** Alloggi a prezzi accessibili e sostenibili con prestazioni energetiche migliorate - alloggi;
- **RCO65** Capacità di alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e sociali nuovi o ammodernati – persone.

Indicatori di risultato comuni ai tre Obiettivi specifici:

- **RCR26** Consumo annuo di energia primaria (di cui: alloggi a prezzi accessibili e sostenibili, edifici pubblici, imprese, altro) - MWh/anno;
- **RCR29** Emissioni stimate di gas serra - tonnellate di CO₂ eq/anno;
- **RCR67** Utenti annuali di alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e sociali nuovi o ammodernati - utenti/anno.



Prime indicazioni sull'ammissibilità delle spese connesse alla nuova priorità

| Cornice di riferimento | Principi di ammissibilità |
|---|---|
| <p>Proposta di modifica relativa al Regolamento (UE) 2021/1058 <i>Considerando (10)</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Interventi coerenti con i principi e valori del Nuovo Bauhaus Europeo: bellezza: qualità architettonica, estetica e benessere nello spazio costruito; sostenibilità: materiali bio-based, processi circolari, efficienza energetica, gestione sostenibile di suolo e acqua; inclusione: accessibilità economica e fisica, coesione sociale, permanenza per persone vulnerabili (anziani, disabili, giovani);• spese sostenute dagli occupanti per la locazione temporanea di alloggi alternativi, durante le ristrutturazioni;• opportuno chiarire le modalità di intervento del JTF in questo contesto. |
| <p>Indicazioni esemplificative della CE (DG REGIO), 17° incontro CPR Expert Group <i>Stepping up financing investments in affordable housing Model financial instrument on housing, Unit B3, DG REGIO, 19 marzo 2025</i></p> | <p>Spese ammissibili: costruzione di nuovi alloggi; ristrutturazione di unità abitative esistenti, riconversione di edifici non residenziali, forme innovative di accesso alla proprietà (compartecipazione patrimoniale o proprietà parziale).</p> <p>Intermediari finanziari ammissibili: Banche Promozionali Nazionali e Regionali (NPBI), organismi finanziari dedicati; banche commerciali.</p> <p>Beneficiari finali ammissibili: associazioni per il diritto all'abitazione, enti locali e società municipalizzate; operatori qualificati dell'edilizia a prezzi accessibili e sostenibile, imprese di costruzione, soggetti privati.</p> |
| <p>Criteri di ammissibilità della Banca europea per gli investimenti (BEI) <i>European Investment Bank, EIB eligibility, excluded activities and excluded sectors list</i></p> | <p>Presenza di un quadro regolamentare minimo che attesti le condizioni di riferimento (es. politica nazionale, piano strategico locale per l'edilizia abitativa sostenibile e accessibile, strategia equivalente di SUS o struttura di governance adeguata).</p> <p>Previsione di un meccanismo di assegnazione degli alloggi trasparente, equo e inclusivo per l'allocazione delle unità abitative accessibili ai nuclei familiari (tale meccanismo dovrebbe tenere conto dei livelli di reddito, disabilità, status migratorio, lavoratori essenziali, in funzione delle esigenze e priorità localmente stabilite).</p> <p>Definizione dei destinatari finali degli alloggi (persone o nuclei familiari che non possono accedere, economicamente e socialmente, a soluzioni abitative a condizioni di mercato; fornitori pubblici o privati di alloggi).</p> <p>Localizzazione adeguata degli alloggi, evitando il consumo eccessivo di suolo e garantendo la vicinanza ai servizi locali, come parte di un piano urbanistico approvato e coerente.</p> |



Coordinamento strategico: principali gruppi di lavoro sull'housing

- Contesto: è in corso una diffusa **crisi abitativa nell'UE**, legata all'incremento dei prezzi immobiliari, all'aumento dei costi di costruzione, al calo degli investimenti; si registra al contempo **un rafforzamento del coordinamento tecnico-politico** per promuovere l'accesso ad alloggi a costi contenuti e sostenibili.
- Iniziativa in atto: Commissione europea e Parlamento europeo svolgono un ruolo di **supporto e facilitazione** verso SM e autorità locali, con gruppi di lavoro dedicati e **intersettoriali**, nel rispetto del principio di sussidiarietà che assegna agli SM la **competenza primaria in materia di politiche abitative**.

Commissione speciale sulla crisi abitativa (PE)

- Attività: è in corso un'analisi strutturale e multilivello delle **politiche abitative europee** (relazione conclusiva nel 2026).
- Obiettivi: realizzazione di una **mappatura dei bisogni abitativi** e **valutazione dell'impatto socio-demografico**, contribuendo alla **definizione di un piano europeo** per alloggi accessibili e di una strategia edilizia comune.

Task Force Housing (CE - DG Energia)

- Attività: **coordinamento dei flussi di lavoro interni alla CE in materia di housing**, per promuovere accessibilità economica, sostenibilità e qualità abitativa.
- Obiettivi: **elaborazione di un piano europeo** per alloggi a prezzi accessibili, mobilitando investimenti pubblici-privati tramite una **piattaforma finanziaria paneuropea** (BEI e Consiglio d'Europa).





Contesto strategico: il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili (EAHP)

Proposta strategica del Parlamento europeo per promuovere un'**offerta abitativa dignitosa, sostenibile e a prezzi contenuti**, in linea con il *Pilastro Europeo dei Diritti Sociali* e la *Nuova Agenda Urbana dell'UE*.

Obiettivi del documento sottoposto a consultazione pubblica:

- **mobilitare investimenti nell'offerta di alloggi** a livello nazionale, regionale e comunale;
- **facilitare l'accesso** ad alloggi a prezzi contenuti e sostenibili per **persone vulnerabili, famiglie e giovani**;
- **prevenire potenziali ostacoli** all'offerta di alloggi;
- garantire un migliore **equilibrio tra domanda e offerta** di alloggi.

L'EAHP potrà definire azioni strategiche in ambiti quali: finanziamenti e investimenti, offerta e accessibilità economica agli alloggi - tenendo conto dei bisogni delle **fasce più vulnerabili** della popolazione.





Modello di strumento finanziario per l'edilizia abitativa

- Modello di strumento finanziario per l'edilizia abitativa

Sviluppato da DG REGIO e BEI tramite **fi-compass** come riferimento operativo, e presentato nell'ambito del 17° CPR Expert Group dalla DG REGIO, il modello supporta le AdG nella strutturazione di strumenti finanziari per il periodo 2021-2027, con l'obiettivo di mitigare i rischi pubblici e attrarre capitale privato in un settore storicamente sovvenzionato.

- Novità connesse al modello

- Toolkit modulare e flessibile per le Autorità di Gestione, integrabile con risorse BEI e NPBI, per adattarsi a esigenze locali.
- Focus su alloggi accessibili e sostenibili, con attivazione di risorse aggiuntive pubbliche e private.
- Necessità di supporto pubblico per garantire affordability e strumenti finanziari a lungo termine.
- Combinazione di sovvenzioni e strumenti rimborsabili (debito, equity, garanzie), già testata in alcuni Stati membri.
- Disponibili opzioni adattabili alla diversità dei mercati abitativi UE, in termini di regolazione, erogazione e struttura finanziaria.

- Struttura del modello

Il modello propone un sistema modulare e flessibile articolato in **cinque schemi finanziari**.

1. **Strumento finanziario (FI) combinato con sovvenzioni in un'unica operazione**
2. **Strumento finanziario combinato con sovvenzioni in due operazioni distinte**
3. **Strumento di garanzia combinato con sovvenzioni e finanziamenti da IFI/NPBI**
4. **Combinazione di sovvenzioni e finanziamenti da IFI/NPBI**
5. **Equity e quasi-equity**



Aiuti di Stato e investimenti nell'housing

Il quadro normativo attuale **non consente il pieno utilizzo degli aiuti di Stato a sostegno degli investimenti nell'housing accessibile**; è in corso una **revisione** da parte della DG Competition per allineare la disciplina degli aiuti di Stato agli obiettivi della MTR e garantire coerenza temporale con la programmazione dei fondi.

- Revisione norme SIEG per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili
È in corso una **consultazione pubblica** per includere l'housing accessibile e sostenibile nella normativa SIEG, **estendendo il campo d'applicazione** oltre l'edilizia popolare, con adozione del pacchetto revisionato prevista nel primo semestre 2026.
- Revisione del Regolamento Generale di Esenzione per Categoria (GBER)
Avviata la complessiva revisione del GBER (luglio 2025) per includere anche **misure specifiche di sostegno** all'housing accessibile ed efficiente sotto il profilo energetico, prevedendo **maggiori intensità di aiuto e soglie massime più elevate**.
- Modello di strumento finanziario e gestione degli aiuti di Stato
Il modello di strumento finanziario per l'housing include condizioni operative per gestire i profili di aiuto di Stato negli investimenti realizzati tramite strumenti finanziari, anche con il coinvolgimento di BEI e altri soggetti.