



Intensificare il finanziamento degli investimenti nei seguenti settori:
alloggi a prezzi accessibili

Modello di strumento finanziario per l' edilizia
abitativa

Iveta IVÁNOVÁ GARCÍA

Unità B3, DG REGIO

24 giugno 2026

Contributo dei programmi dei fondi della politica di coesione dell'UE

- Nel contesto del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, la Commissione *consentirà agli Stati membri di raddoppiare gli investimenti previsti dalla politica di coesione in alloggi a prezzi accessibili.*
- **Gli Stati membri dovranno modificare i loro programmi esistenti per assegnare risorse a sostegno di alloggi a prezzi accessibili.**
- La componente di finanziamento dell'UE per gli alloggi a prezzi accessibili dovrebbe essere messa a disposizione nel quadro:
 - i programmi regionali e nazionali cofinanziati dal Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR). Gli investimenti seguiranno le norme del regolamento (UE) 2021/1060 recante disposizioni comuni.
 - altre fonti di finanziamento dell'UE, quali il comparto degli Stati membri InvestEU e lo strumento di prestito per il settore pubblico. Gli investimenti seguiranno le norme di ammissibilità dei rispettivi programmi.





Modello di strumento finanziario per i programmi della politica di coesione al fine di stimolare i finanziamenti pubblici e privati

Principali **obiettivi**:

- Fornire alle autorità di gestione **uno strumentario adattabile** per aumentare i finanziamenti per alloggi a prezzi accessibili attraendo capitali privati e ulteriori fondi del gruppo BEI, delle IFI e delle NPBI.
- Facilitare **una rapida diffusione** degli investimenti, consentendo agli Stati membri di **raddoppiare i finanziamenti della politica di coesione** nel periodo 2021-2027 (**7.5 miliardi di EUR**).
- Offrire **5 regimi di finanziamento**, combinando prestiti, garanzie, equity/quasi-equity e sostegno non rimborsabile.
- Comprende una **componente consultiva** per stimolare miglioramenti della capacità e sostenere le riforme del settore dell'edilizia abitativa.

Modello flessibile e inclusivo

- Nessuna definizione o preferenza unica
- In linea con:
 - Politica di coesione dell'UE e norme di ammissibilità della BEI
 - Le norme nazionali e le regole dei programmi di sostegno, nel pieno rispetto delle leggi applicabili.
- La futura disciplina degli aiuti di Stato inciderà sui suddetti criteri di ammissibilità.



Brussels, 1.4.2025
SWD(2025) 78 final

COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT

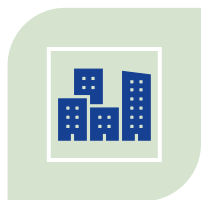
Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing

[swd-affordable-housing-2025_en.pdf](#)

Perché combinare sovvenzioni e strumenti finanziari per alloggi a prezzi accessibili?



Come funziona il modello FI per gli alloggi a prezzi accessibili?



COSA PUÒ ESSERE FINANZIATO?

- COSTRUZIONE DI NUOVE UNITÀ ABITATIVE
- RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGI ESISTENTI
- TRASFORMAZIONE DI EDIFICI
- REGIMI DI PROPRIETÀ CONDIVISA



CHI NE PUÒ BENEFICIARE?

- COMUNI E CITTÀ
- ASSOCIAZIONI EDILIZIE
- PROPRIETARI PRIVATI DI ABITAZIONI
- IMPRESE DI COSTRUZIONE
- PMI E START-UP
- PERSONE FISICHE



CHI EROGA I FINANZIAMENTI?

- BANCHE DI PROMOZIONE NAZIONALI E REGIONALI
- BANCHE COMMERCIALI
- ORGANISMI FINANZIARI SPECIALIZZATI



COME È FINANZIATO?

- SOVVENZIONI DELL'UE/DEGLI STATI MEMBRI
- STRUMENTI FINANZIARI DELL'UE/DEGLI STATI MEMBRI
- SOSTEGNO DEL GRUPPO BEI, DELLE IFI E DELLE BANCHE NAZIONALI DI PROMOZIONE (PRESTITI, CAPITALE PROPRIO, OBBLIGAZIONI,...)



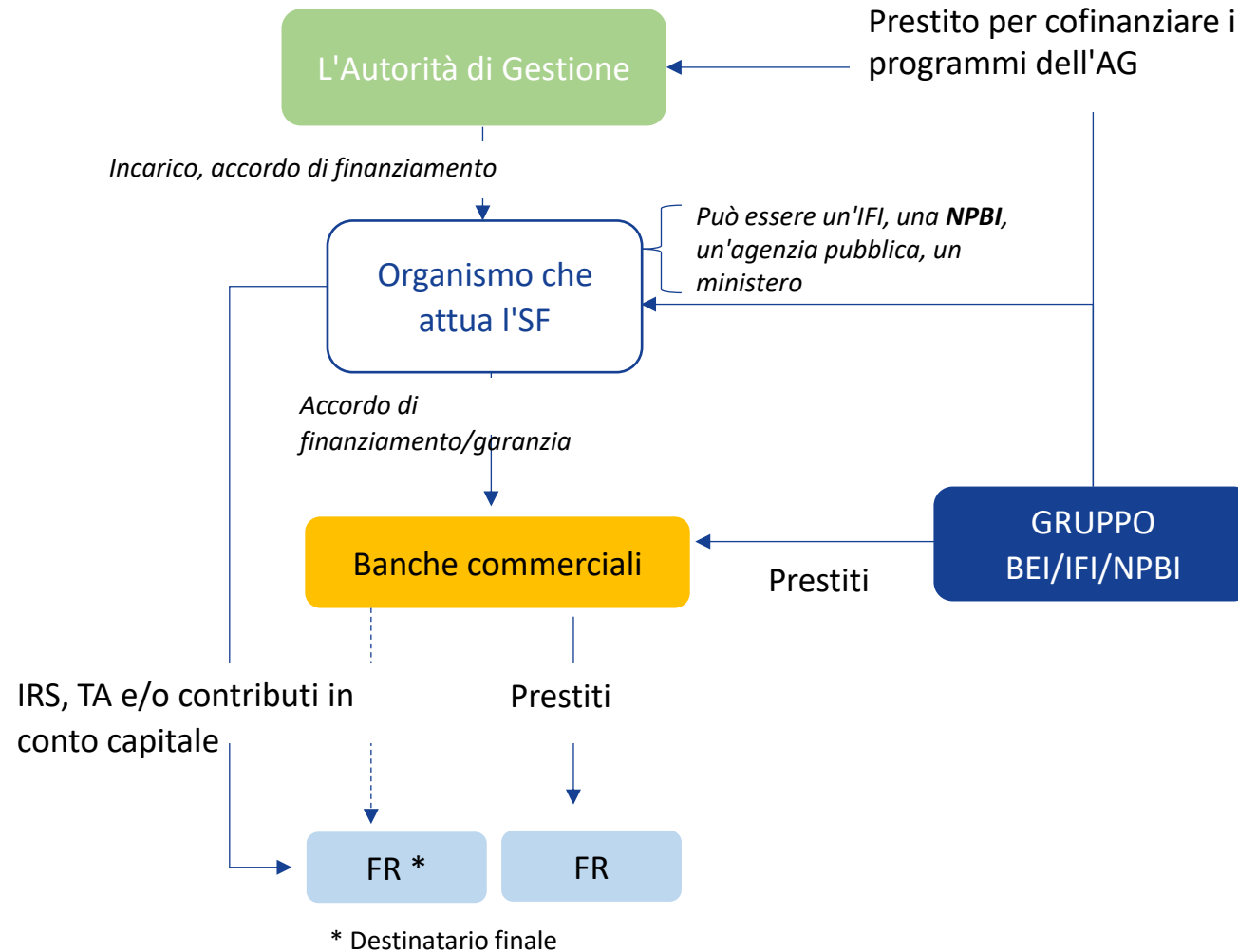
+

SERVIZI DI CONSULENZA PER L'ELABORAZIONE E L'ATTUAZIONE DI PROGETTI

Flessibile e adattabile alle diverse esigenze nazionali e locali.

Opzione 1

Strumento finanziario combinato con sovvenzioni in un'unica operazione



Strutture concepite per il sostegno del FESR ma valide per tutte le forme di finanziamento UE/nazionale e che possono essere adattate alle esigenze dei singoli Stati membri/regionali

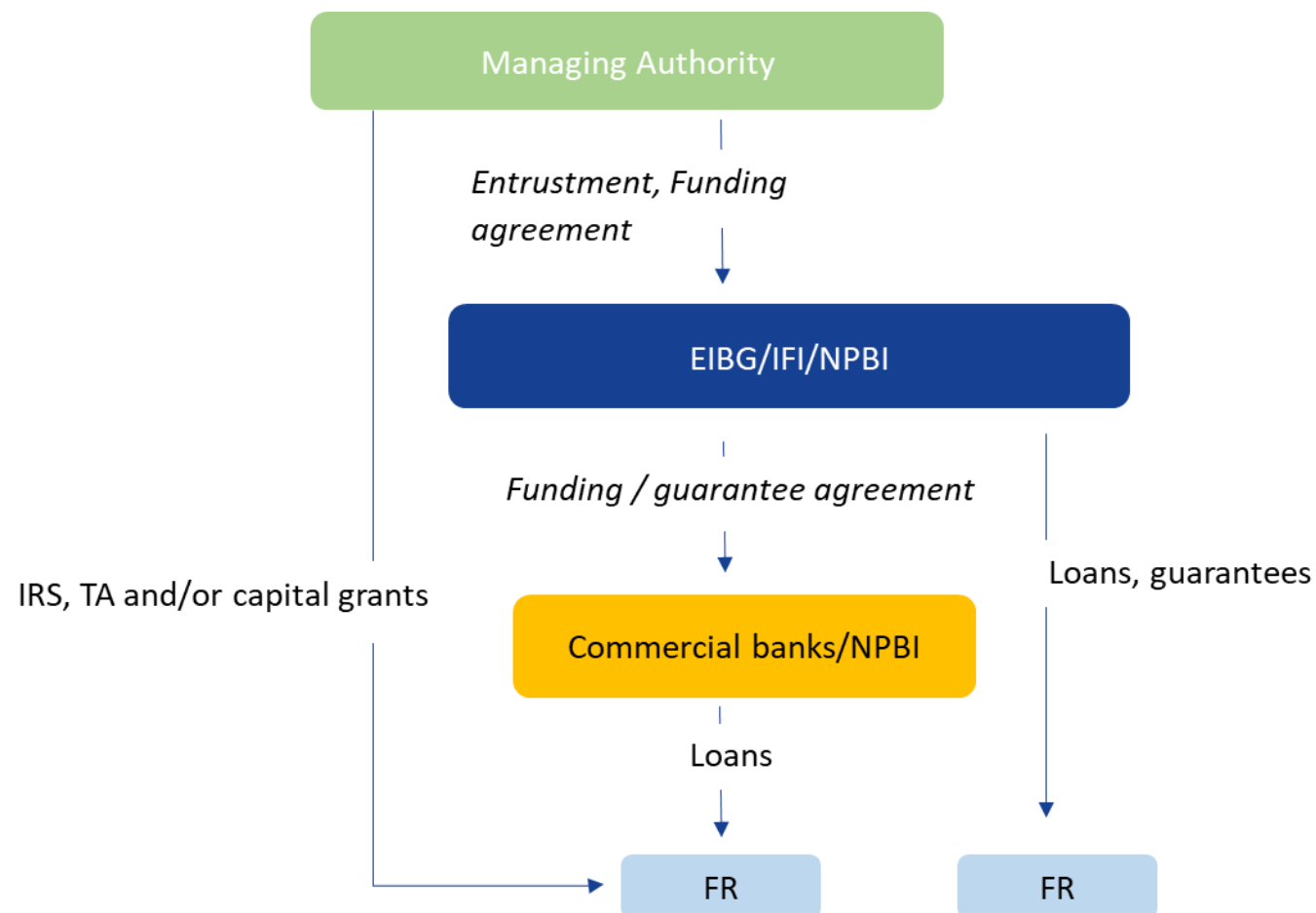
FI per l'edilizia abitativa, nuova costruzione per gruppi essenziali della popolazione in Croazia

Ministero dello Sviluppo regionale (L'Autorità di Gestione)



Opzione 2

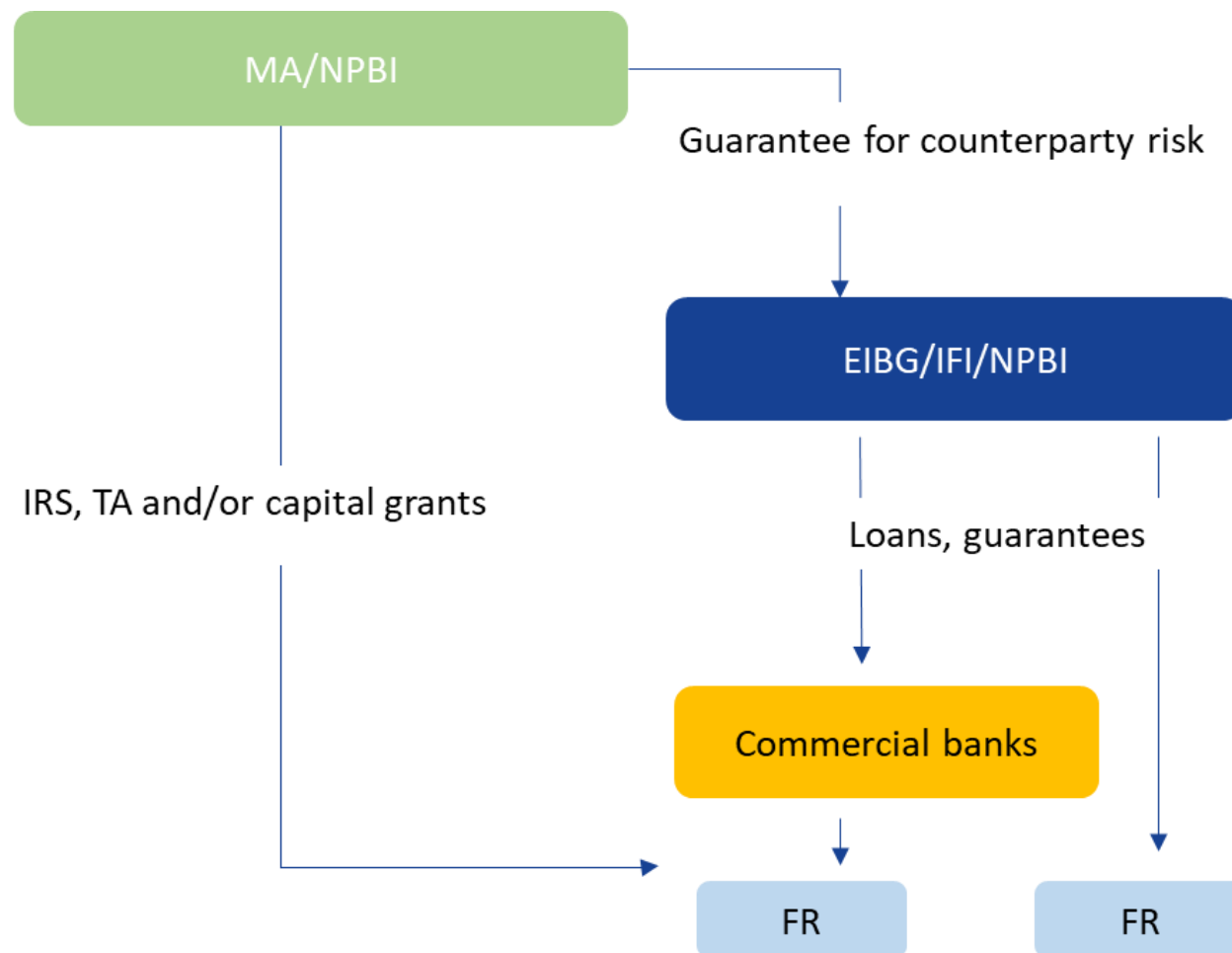
Strumento finanziario combinato con sovvenzioni in due operazioni



Strutture concepite per il sostegno del FESR ma valide per tutte le forme di finanziamento UE/nazionale e che possono essere adattate alle esigenze dei singoli Stati membri/regionali

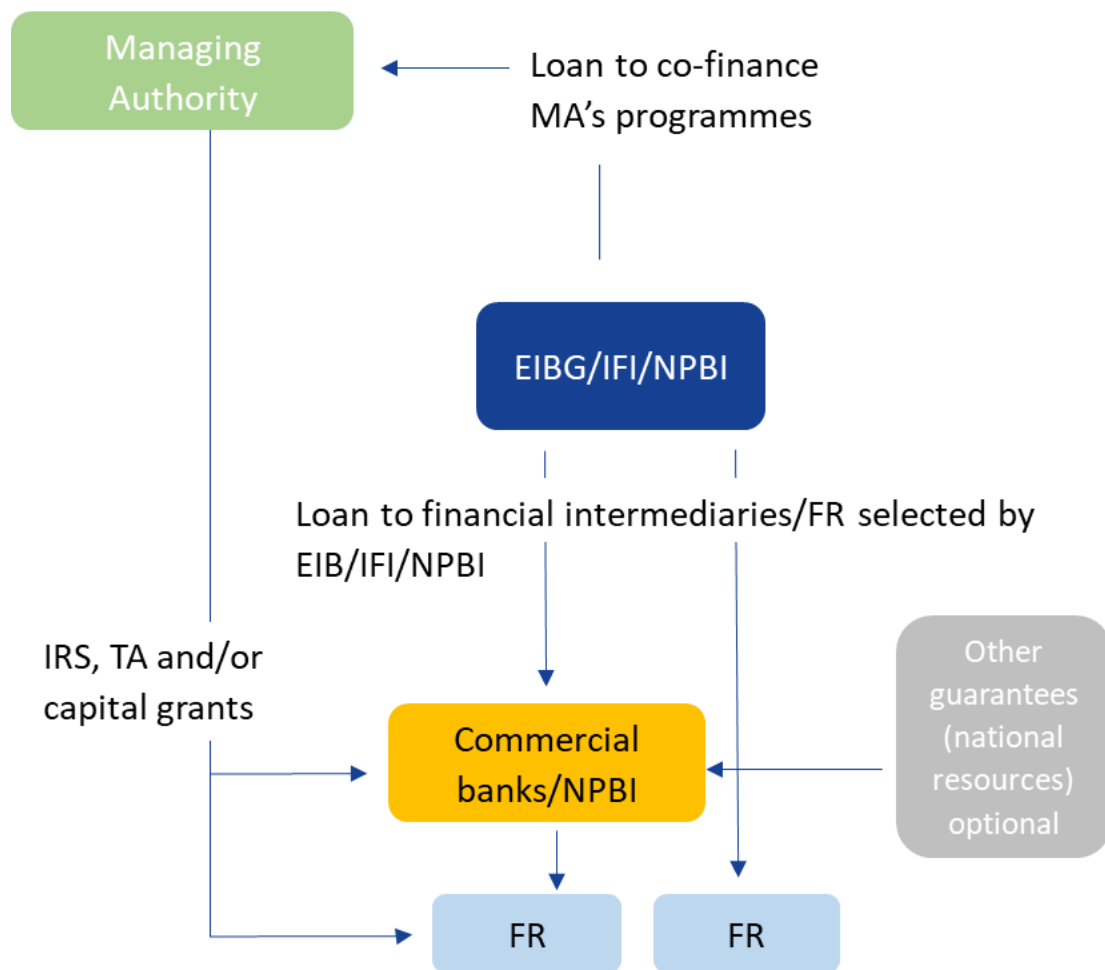
Opzione 3

Strumento di garanzia combinato con sovvenzioni e finanziamenti IFI/NBPI



Opzione 4

Combinazione di sovvenzioni e finanziamenti IFI/NPBI

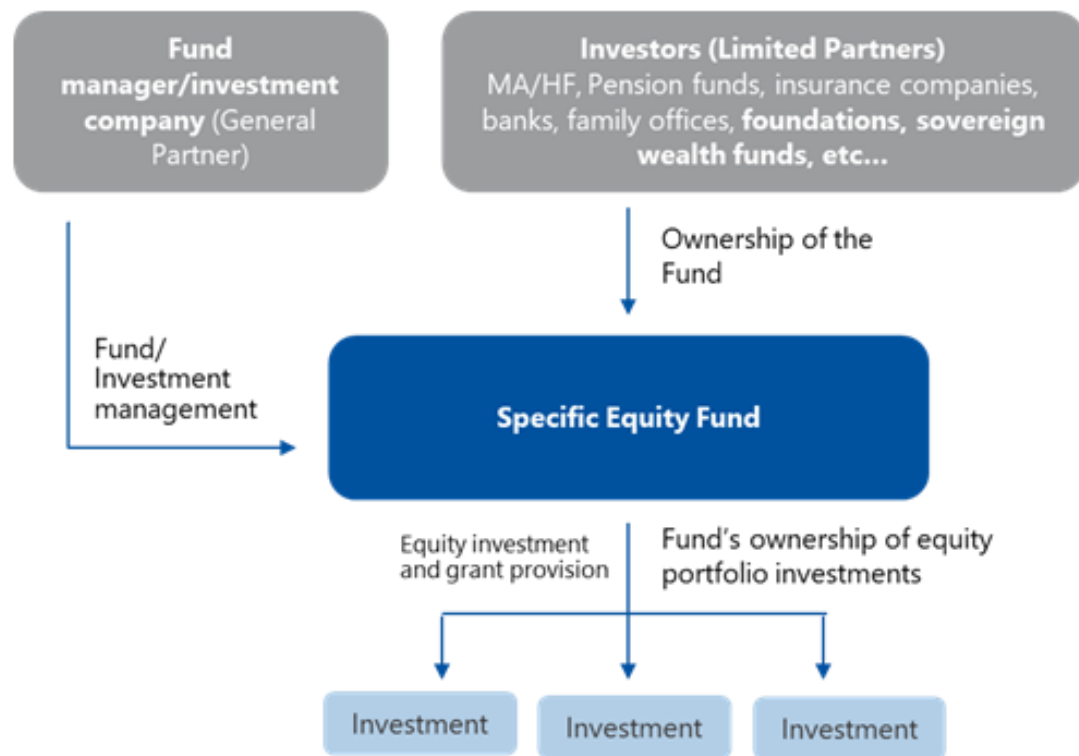


Opzione 5

Strumenti finanziari azionari e quasi azionari

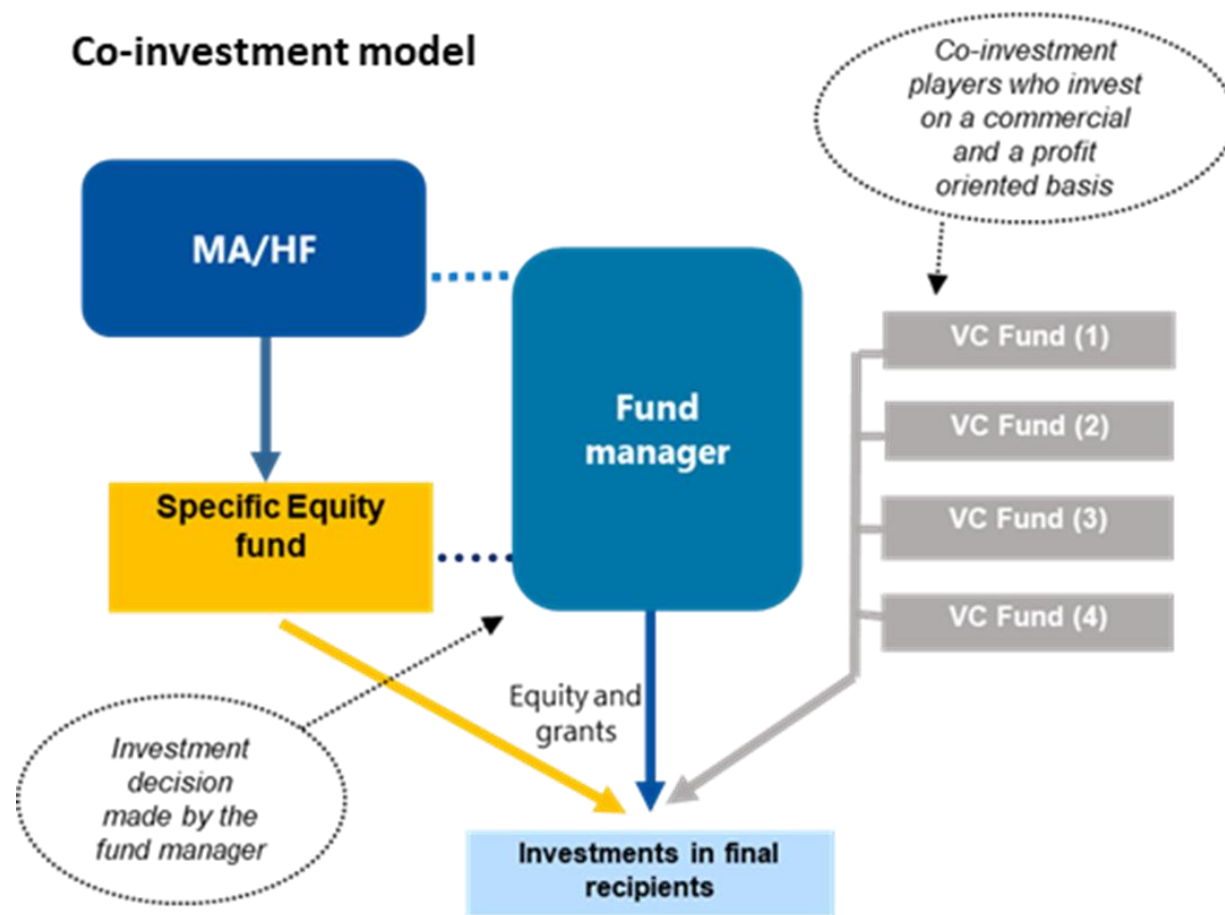
Fondo aggregato

Pooled Fund



Modello di co-investimento

Co-investment model



Grazie

Decisione SIEG del 2025

Task force per gli alloggi della DG COMP

Panoramica delle modifiche ai sensi della decisione SIEG

La revisione mira a:

- Affrontare le sfide relative all' **accessibilità economica degli alloggi** nel rispetto della sussidiarietà tramite:
 - Nuova definizione di alloggi a prezzi accessibili come categoria distinta da quella degli alloggi sociali.
 - Condizioni generali di ammissibilità per gli alloggi a prezzi accessibili adattabili alle esigenze locali.
 - Nessun limite di importo.
 - Chiarimenti in materia di edilizia sociale.
- Introdurre altri **cambiamenti settoriali** (marittimo, del trasporto merci, aereo, portuale e dei medicinali critici).
- Introdurre **modifiche orizzontali**, aggiornando e semplificando la decisione.

SIEG alloggi — Principali cambiamenti (1/2)

Definizione di alloggi a prezzi accessibili

'Alloggi per nuclei domestici che non sono in grado, a causa delle condizioni di mercato e in particolare dei fallimenti del mercato, di permettersi alloggi a condizioni accessibili.'

Indicatori di accessibilità economica

L'accessibilità economica degli alloggi deve essere **misurata** sulla base di indicatori affidabili (ad esempio il rapporto canone di locazione/reddito, il rapporto pagamento ipotecario/reddito, il tasso di onerosità eccessiva dei costi abitativi o gli anni di reddito necessari per acquistare un'abitazione). **I costi dell'energia devono** essere considerati parte dei costi abitativi totali. Il fabbisogno di alloggi a prezzi accessibili e gli indicatori di accessibilità economica devono essere **registrati e forniti alla Commissione su richiesta**.

Destinatari degli alloggi

Destinatari definiti dagli Stati membri (a livello nazionale, regionale, locale):

- ☐ Tenendo conto in particolare del reddito e della composizione dei nuclei domestici.
- ☐ Possono essere presi in considerazione ulteriori criteri di ammissibilità (lavoratori essenziali, situazione familiare, persone con disabilità, anziani, studenti, assenza di (co)proprietà di immobili residenziali).
- ☐ Garantire che gli alloggi sovvenzionati siano utilizzati come alloggi a prezzi accessibili e continuino a esserlo nel tempo.

SIEG alloggi — Principali cambiamenti (2/2)

Prezzi di locazione o di vendita

Gli Stati membri (a livello nazionale, regionale, locale) fissano i **prezzi di locazione o di vendita**:

- ☐ **Prezzo massimo** al di sotto del prezzo di mercato, sulla base di uno o più criteri (reddito dei nuclei, costi abitativi dei nuclei comprese le spese per l'energia, prezzi di mercato, costi sostenuti dai fornitori di alloggi)
- ☐ **Prezzo minimo** per evitare di ridurre i prezzi al di sotto di quanto necessario per garantire l'accessibilità economica

Qualità

Gli Stati membri (a livello nazionale, regionale, locale) devono applicare le **norme in vigore** in materia di qualità, ambiente e accessibilità.

Durata

Durata minima di 20 anni.

Durata più breve in casi debitamente giustificati e registrati.

Esenzione se i fornitori di SIEG nel settore dell'edilizia abitativa **sono giuridicamente obbligati a reinvestire** tutti gli utili in tale SIEG.

Fornitori

I SIEG di alloggi accessibili devono essere **aperti a parità di condizioni a tutti i fornitori** in grado di prestare il servizio, indipendentemente dallo status giuridico e/o dalla natura pubblica o privata.

Altre modifiche relative ai SIEG alloggi

Alloggi sociali

- ☐ Inclusione esplicita delle **persone senza fissa dimora**.
- ☐ Possono **includere sia i nuclei svantaggiati sia una quota limitata di nuclei non svantaggiati** per prevenire concentrazioni di povertà.
- ☐ **Requisiti minimi di qualità e requisiti di durata** come per gli alloggi a prezzi accessibili
- ☐ **Disposizioni transitorie** per preservare i regimi esistenti.

Chiarimento sui costi ammissibili per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili

- ☐ Costi di investimento, ad esempio, per la **costruzione di nuovi edifici**, compreso l'acquisto di terreni, l'acquisto di appartamenti o edifici esistenti da **trasformare/ristrutturare, la conformità ai requisiti di accessibilità per gli anziani o le persone con disabilità, alle norme ambientali e all'adattamento per la resilienza ai cambiamenti climatici**.
- ☐ **I costi operativi**, se necessario per la gestione del servizio.

Modifiche orizzontali — Aggiornamento e semplificazione

Massimale generale di compensazione

Aumento da 15 milioni di EUR a 20 milioni di EUR (inflazione)

Incarichi congiunti

Promuovere incarichi congiunti da parte di più Stati membri. L'impresa incaricata potrebbe ricevere una compensazione fino alla soglia generale da ciascuno Stato membro in cui è fornito il servizio (ad esempio, 3 Stati membri potrebbero compensare fino a 60 milioni di EUR, con un limite di 20 milioni di EUR/Stato membro)

Riferimento alla decisione SIEG

Eliminare il requisito esistente secondo cui l'atto di incarico deve **fare riferimento alla decisione SIEG**

Controllo ex post della sovracompensazione

- ☐ **Ridurre la frequenza dei controlli *ex post*** (da ogni 3 anni a **5 anni**)
- ☐ **Eliminare i *controlli ex post* se** la compensazione è fissata in anticipo sulla base di un piano aziendale credibile OPPURE l'attività del fornitore è limitata alla prestazione di un SIEG e il fornitore è giuridicamente obbligato a reinvestire tutti i profitti nella prestazione di tale SIEG

Obblighi di comunicazione e trasparenza

- ☐ **Eliminare l'obbligo di comunicazione** per alleggerire gli oneri amministrativi
- ☐ **Garantire una maggiore trasparenza a partire dal 2028**, vale a dire la pubblicazione di informazioni sugli aiuti di importo superiore a **1 milioni di EUR per impresa e per SIEG** in un registro centrale a livello nazionale o dell'Unione

Grazie

Task force per gli alloggi della DG COMP