COESIONE ITALIA 21-27 SICILIA

Cofinanziato dall'Unione europea

Regione Siciliana

#EuropeLoveSicily
storie, persone, progetti

12 OCTOBER CLOSE TO YOU 2026 20 DECEMBER

Il ruolo dell'edilizia sociale

nel contrasto alla crisi abitativa europea



Alice Pittini

Making EU funds work for **affordable housing:** lessons from Regions and Cities

Mercoledì 18 novembre 2026
Ufficio della Presidenza della Regione Siciliana | Rue Belliard 12 | Bruxelles

EUROPEAN WEEK of
Regions & Cities
Strong Regions, Strong Europe

REGIONE CAMPANIA

REGIONE ABRUZZO

vereniging van woningcorporaties
aedes

HOUSING EUROPE

Housing Europe: chi siamo

Housing Europe - la Federazione Europea dell'Housing Sociale (Pubblico, Cooperativo e Non-for-Profit)

- 42 Federazioni Nazionali e Regionali in 25 paesi
- 43 000 aziende
- con un patrimonio di 25 milioni di alloggi
- Una media di 200,000 nuove abitazioni ogni anno e altrettante ristrutturazioni



La crisi abitativa Europea: una questione strutturale

La casa è diventata una delle principali emergenze sociali ed economiche dell'Unione europea.

- **Un divario persistente** — L'UE avrebbe bisogno di circa 650.000 abitazioni aggiuntive ogni anno per i prossimi dieci anni.
- **Pressioni concentrate** — La domanda si concentra soprattutto nelle aree metropolitane, nelle città universitarie, nei territori turistici e nei poli di lavoro.
- **Non solo povertà estrema** — La difficoltà di accesso alla casa riguarda anche studenti, lavoratori, giovani famiglie, anziani e ceti medi impoveriti.
- **Effetti sulla coesione** — Costi abitativi, salari, mobilità e accesso ai servizi determinano chi può continuare a vivere e lavorare in un territorio.
- **La casa come cittadinanza** — L'abitare è stabilità, qualità urbana e possibilità di partecipare alla vita sociale ed economica, non soltanto disponibilità di metri quadrati.

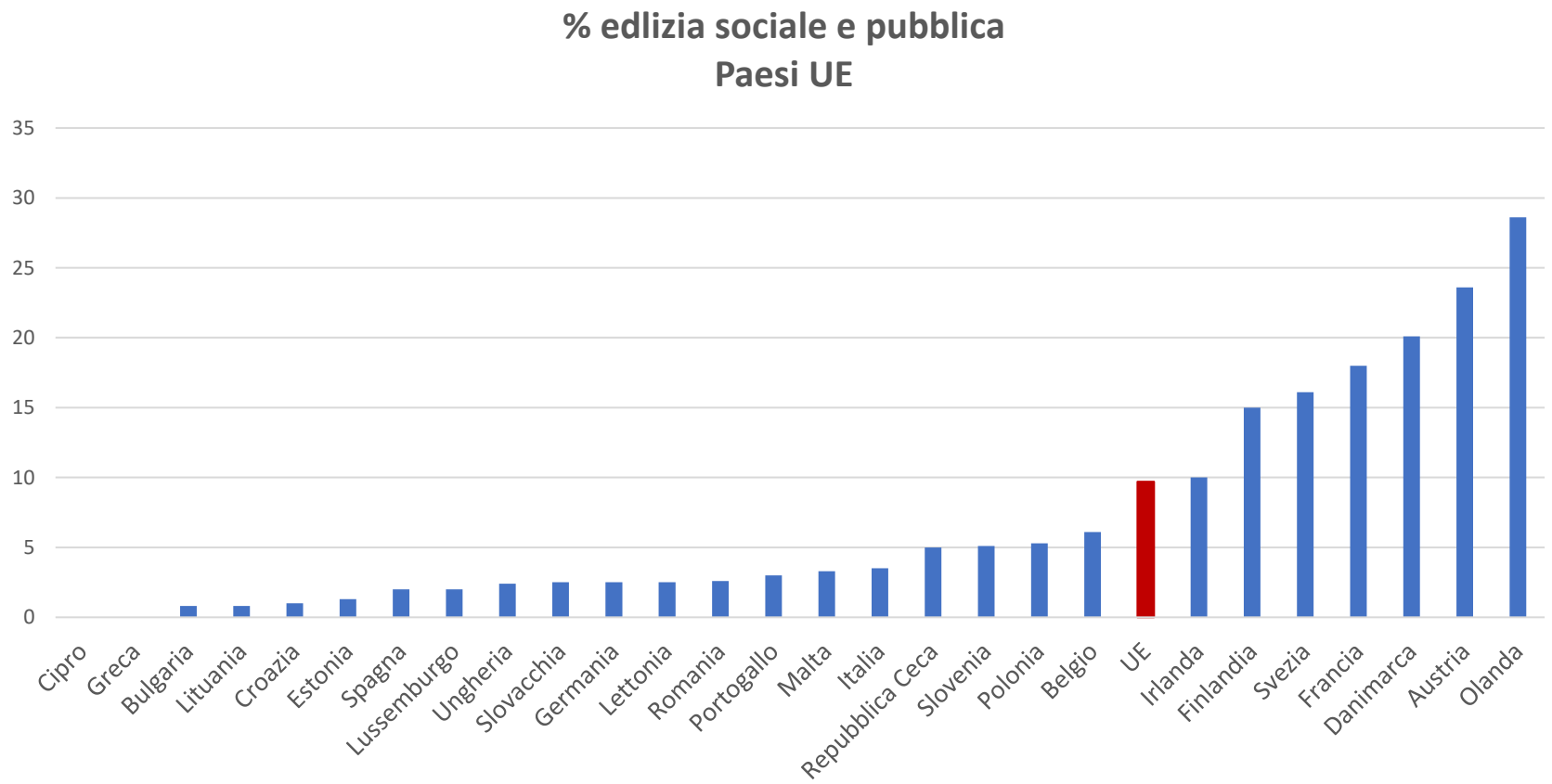
Perché serve il social housing

L'edilizia sociale, pubblica e cooperativa è una componente fondamentale di un sistema abitativo equilibrato

- **Il mercato non basta** — L'aumento dell'offerta privata non garantisce automaticamente alloggi accessibili a chi è escluso o servito in modo insufficiente dal mercato.
- **Un'offerta con finalità sociale** — Edilizia pubblica, sociale e cooperativa amplia l'accesso attraverso canoni regolati, criteri di assegnazione e vincoli di lungo periodo.
- **Un settore stabile** — Dove operatori pubblici, cooperativi e non profit sono consolidati, l'edilizia sociale può mantenere un'offerta consistente e svolgere una funzione anticiclica.
- **Oltre l'assistenza** — Una politica efficace considera una platea ampia: non solo emergenza, ma anche chi sostiene costi abitativi sproporzionati rispetto al reddito.
- **La destinazione conta** — Non basta costruire: occorre garantire che gli alloggi restino accessibili nel tempo e che il valore prodotto non venga disperso nel mercato.

Social housing: alcuni dati

Circa 20 milioni di alloggi sociali e pubblici nella UE, 27 modelli diversi



Le esperienze europee
diversi modelli efficaci per sviluppare un'offerta abitativa sociale



Austria – Il modello a profitto limitato

- Cooperative e operatori immobiliari a profitto limitato.
- Canoni calcolati sui costi di costruzione e manutenzione.
- Reinvestimento degli utili nel settore abitativo.
- A Vienna, circa 220.000 alloggi gestiti dalla società pubblica Wiener Wohnen, che ospitano circa un quarto della popolazione cittadina.



Francia – Obiettivi obbligatori e finanziamento pubblico

- Obbligo per determinati Comuni di raggiungere una quota minima del 25% di alloggi sociali.
- Sistema normativo nazionale che disciplina beneficiari, canoni e finanziamenti.
- Ruolo importante della banca pubblica Caisse des Dépôts.

Le esperienze europee
I fondi EU come leva strategica

Esperienze recenti in paesi dell' Europa dell'Est e meridionale mostrano come i fondi europei, accompagnati da programmazione nazionale e strumenti di pianificazione locale, possano diventare leve strategiche



Portogallo – Accelerare l'edilizia pubblica attraverso i fondi europei

- Crescita degli investimenti nella costruzione e ristrutturazione di alloggi pubblici, sostenuta principalmente dalle risorse del PNRR (circa 985 milioni di euro)
- Sviluppo di Carte comunali dell'abitare per mappare i deficit abitativi a livello locale e orientare l'impiego delle risorse pubbliche.
- Persistono difficoltà nell'attuazione degli interventi e nel raggiungimento degli obiettivi programmati.

Quali politiche e strumenti per rafforzare il social housing?

La risposta alla crisi richiede un approccio integrato, di lungo periodo e basato sulla collaborazione tra attori e diversi livelli territoriali

- **Investimenti strutturali:** mobilitare risorse pubbliche ed europee, finanziamenti agevolati, garanzie e capitali pazienti per la costruzione di alloggi a canone accessibile
- **Recupero del patrimonio esistente**: alloggi pubblici inutilizzati e immobili sottoutilizzati.
- **Rigenerazione urbana e territoriale inclusiva:** integrare le politiche abitative con servizi sociali, trasporti, scuole, infrastrutture e spazi pubblici.
- **Governance multilivello**: coordinare Unione europea, Stati membri, Regioni e Comuni nella definizione e attuazione delle politiche.
- **Continuità delle politiche**: garantire finanziamenti e regole stabili, evitando interventi frammentati e limitati alla gestione dell'emergenza.

Grazie per l'attenzione

Dai fondi europei a soluzioni concrete di housing sociale per i territori

alice.pittini@housingeurope.eu

www.housingeurope.eu
LinkedIn: @HousingEurope
Facebook: @HousingEurope

