

Osservazioni Anaepa-Confartigianato Imprese Consultazione sul Piano europeo per l'edilizia accessibile

Introduzione

Anaepa-Confartigianato Imprese accolgono positivamente l'attenzione rivolta dalle istituzioni europee alla crisi di alloggi accessibili in Europa. Si sottolinea che, negli ultimi anni, **l'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi sostenibili è diventato una sfida crescente in tutta l'Unione Europea**; in effetti, si evidenzia che la crisi abitativa si è estesa ai centri urbani più in generale (non solo, quindi, alle più grandi città), alle fasce più vulnerabili della popolazione, ma anche ai giovani lavoratori e alle famiglie monoreddito.

Rispetto all'andamento dei prezzi delle abitazioni, secondo quanto riportato dall'Eurostat (2024)¹, tra il 2010 e il 2023 il costo degli alloggi rispetto alla media Ue è aumentato in 17 paesi, diminuito in 9 e rimasto invariato in Polonia. Dai dati disponibili è inoltre possibile osservare che, tra il 2013 e il 2022, si è registrata una tendenza al rialzo nel livello dei prezzi delle abitazioni, con aumenti annuali particolarmente consistenti nel 2021 (8,4 %) e nel 2022 (7,8 %) e una lieve diminuzione nel 2023 (0,3%); nel complesso, tra il 2010 e il 2023 nell'Ue si è registrato un aumento dei prezzi del 48%.

Sempre nella medesima analisi condotta da Eurostat, un altro dato particolarmente rilevante riguarda **l'accessibilità delle abitazioni da parte delle famiglie, tenendo conto del rapporto tra reddito disponibile e spesa in alloggi e affitto**: nella media Ue, nel 2023 le famiglie hanno speso il 19,7% del loro reddito disponibile per i costi legati alla propria abitazione. Più nello specifico, nel 2023 il 10,6% della popolazione Ue nelle città viveva in una famiglia in cui i costi totali degli alloggi rappresentano più del 40% del reddito (sovraccarico abitativo - housing cost overburden-), mentre il tasso corrispondente per le zone rurali era del 7%. Inoltre, sempre nel 2023, per le persone considerate a rischio di povertà, la quota destinata all'alloggio sul reddito disponibile era in media del 38,2% nell'Ue.

Per ciò che riguarda i medesimi dati in Italia, si riporta che nel 2023 le famiglie italiane hanno speso il 14,5% del loro reddito in spese legate alle abitazioni (con una media Ue del 19,7%), mentre, per ciò che riguarda il sovraccarico abitativo, sono stati registrati i dati del 7,9% per le famiglie che vivono in città e del 3% per le famiglie che vivono nelle aree rurali (media Ue rispettivamente del 10,6% e 7,0%).

I dati mostrano che, attualmente, **la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili in Ue è particolarmente insufficiente**. A tal proposito, al fine di garantire una maggiore presenza di abitazioni sostenibili (dal punto di vista sociale, economico ed ambientale), si sottolinea che le misure che l'Ue intende proporre dovrebbero tenere conto, in particolare, dell'importante ruolo occupato dal settore delle costruzioni. In modo più specifico, si ritiene ancora più

¹ [Housing in Europe – 2024 edition \(Eurostat\)](#)

fondamentale **riconoscere e valorizzare il ruolo strategico delle numerose micro e PMI che rappresentano la maggior parte delle imprese del settore.**

Per garantire a queste realtà un adeguato sostegno, Anaepa-Confartigianato Imprese identificano una serie di priorità strategiche, quali:

- **il rafforzamento dell'accesso al credito per gli investimenti pubblici e privati;**
- **un quadro normativo chiaro, stabile e semplificato;**
- **la promozione dei partenariati pubblici-privati;**
- **la carenza di manodopera qualificata nel settore delle costruzioni.**

Il rafforzamento dell'accesso al credito per gli investimenti pubblici e privati

Anaepa-Confartigianato Imprese sottolineano che uno degli aspetti più rilevanti riguarda certamente l'accesso al credito in quanto condizione imprescindibile per sostenere i finanziamenti in progetti volti ad aumentare la disponibilità di alloggi accessibili e sostenibili. In questo senso, si sottolinea la necessità di **migliorare la disponibilità di finanziamenti diretti sia per le numerose MPMI del settore che per gli enti pubblici locali.**

Nello specifico, molto spesso **le MPMI si trovano ad affrontare ostacoli strutturali nell'accesso al credito, aggravati da requisiti stringenti e da una scarsa valorizzazione del loro potenziale imprenditoriale.** Occorre pertanto promuovere **strumenti finanziari più inclusivi, flessibili e proporzionati alla dimensione delle imprese,** così da potenziarne la capacità di investimento e il contributo attivo alla realizzazione di nuovi alloggi. A tal proposito, si sottolinea la necessità di aprire **specifiche linee di finanziamento per l'edilizia abitativa** che, oltre ad essere pensate anche e soprattutto per le MPMI, diano accesso a finanziamenti di lungo termine con tassi particolarmente agevolati.

Rispetto al corretto impiego di questi fondi da parte delle imprese, si ritiene necessario **aumentare la disponibilità di servizi di consulenza dedicati per aumentare la capacità delle MPMI di ottimizzare l'utilizzo di questi fondi** e contribuire attivamente alla realizzazione dei progetti di ristrutturazione e costruzione di edifici efficienti dal punto di vista energetico e accessibili dal punto di vista economico.

Parallelamente, è essenziale **garantire un accesso agevolato alle risorse anche per gli enti locali e regionali,** che svolgono un ruolo centrale nella pianificazione territoriale e nella promozione di progetti di edilizia sociale. Il rafforzamento finanziario di questi soggetti, anche attraverso una **maggior semplificazione dei meccanismi di cofinanziamento e l'utilizzo efficace dei fondi europei e nazionali,** è cruciale per attivare investimenti diffusi e coordinati a livello territoriale, in grado di rispondere in modo concreto alla domanda abitativa. In questo senso, **una completa mappatura dei fondi UE che possono essere utilizzati per progetti abitativi, così come anche linee guida complete e chiare sulle opportunità specifiche per le autorità locali,** potrebbero essere strumenti per migliorare l'utilizzo dei fondi UE nella pratica e renderli più semplici da allocare.

Infine, si reputano altresì necessari **incentivi finanziari mirati e calibrati per supportare l'accessibilità delle abitazioni ai più giovani;** una soluzione potrebbe riguardare la

concessione di mutui con tassi agevolati, prevedendo un incremento delle agevolazioni in caso di ampliamento del nucleo familiare, con un impatto positivo tanto dal punto di vista sociale-economico quanto demografico.

Un quadro normativo chiaro, stabile e semplificato

Rispetto al tema del quadro legislativo di riferimento, le due associazioni sottolineano che in Ue **il 99,8% delle imprese sono PMI e, tra queste, il 94% è costituito da microimprese**: le imprese di minori dimensioni svolgono quindi un ruolo chiave nel plasmare i tipici tratti socio-economici dell'Unione europea. Conseguentemente, un elemento chiave per aumentare la competitività, la resilienza e la coesione risiede proprio nella capacità delle MPMI di **operare in un ambiente normativo attento alle loro esigenze, tanto a livello europeo quanto locale**.

Rispetto al piano europeo, si richiama alla necessità di **garantire l'applicazione sistematica del principio "Think Small First" nella fase di progettazione delle politiche dell'UE**. Si evidenzia infatti che l'effettivo e concreto ricorso a tale principio garantisca alle MPMI la possibilità orientarsi tra le norme in modo più efficace e sostenibile, godendo di un'inclusione intelligente nella legislazione Ue, con scadenze adeguate, procedure semplificate e obblighi proporzionati.

Allo stesso modo, si ritiene che anche a livello locale, l'ambiente normativo dovrebbe consentire una capacità di intervento più rapida e agevole. A tal proposito, si sottolinea che **spesso le MPMI si imbattono in procedure amministrative molto onerose e lunghe** per ottenere i permessi necessari per procedere con i lavori di ristrutturazione e nuova costruzione. In questo senso, uno **snellimento di queste** procedure rafforzerebbe la capacità di rispondere in modo tempestivo alle esigenze legate alla maggiore disponibilità e accessibilità delle abitazioni.

In modo specifico, alcune misure potrebbero riguardare:

- la **riduzione dei tempi di rilascio dei permessi** e un **migliore utilizzo dei terreni disponibili**;
- la possibilità di **godere di deroghe urbanistiche per progetti di edilizia abitativa** che rispondono a specifiche esigenze sociali e di efficienza energetica;
- una più efficiente e completa **mappatura delle aree dismesse per favorirne la riconversione in aree residenziali**, insieme alla disponibilità di **percorsi agevolati per la riconversione urbanistica di aree oggi destinate ad usi diversi** (come industriale o commerciale) **in aree residenziali**. In particolare, offrire **incentivi aggiuntivi** a chi decide di realizzare abitazioni accessibili e convenzionate, con prezzi calmierati e regolati da accordi pubblici;
- una valutazione obbligatoria della **reversibilità degli edifici prima di procedere con le operazioni di demolizione**.

La promozione dei partenariati pubblici-privati

Le due associazioni rilevano che la **sinergia tra attori pubblici e privati consentirebbe di creare condizioni favorevoli affinché anche le imprese di più piccola dimensione possano partecipare attivamente alla realizzazione di progetti di edilizia abitativa, coordinandosi con**

gli enti pubblici. A tal proposito, si evidenzia che, affinché ciò avvenga in modo efficace, servono strumenti e modelli operativi adatti alla specificità delle MPMI.

Alcune delle misure più concrete potrebbero riguardare, ad esempio, **alcuni accorgimenti per favorire l'accesso delle imprese di minori dimensioni alle procedure ad evidenza pubblica.** Prendendo spunto dalla recente esperienza italiana², si riterrebbe particolarmente utile creare anche nelle direttive europee in materia di appalti degli **appositi canali preferenziali per le micro e PMI, in forma di riserve di partecipazione e riserve di subappalto.** Nel primo caso³, per ragioni legate alle caratteristiche della prestazione, le stazioni appaltanti potrebbero riservare l'esecuzione di opere alle MPMI; nel secondo⁴, invece, si prevedono delle quote di prestazioni subappaltabili da assegnare alle MPMI. Questi strumenti, più che una distorsione della concorrenza del mercato interno, costituirebbero delle **clausole di salvaguardia per un riequilibrio delle posizioni di mercato, onde evitare ogni tipo di abuso o posizione dominante.**

Sempre rispetto alla partecipazione delle MPMI alle gare pubbliche per l'assegnazione di appalti, potrebbe inoltre risultare particolarmente utile la **suddivisione degli appalti in lotti più piccoli**, per permettere anche alle imprese artigiane e locali di partecipare direttamente, senza dover competere esclusivamente con grandi gruppi o consorzi nazionali. Infine, pur salvaguardando il principio di rotazione degli appalti pubblici, si ritiene necessario **regolamentare in modo chiaro la possibilità di scelta di imprese con sede nella stessa provincia o regione** (principio del *km zero*).

Inoltre, si sottolinea l'importanza di incentivare la **costituzione di reti d'impresa o consorzi tra PMI**, da coinvolgere in operazioni di rigenerazione urbana o di recupero del patrimonio edilizio pubblico, come nel caso della **ristrutturazione di immobili dismessi da destinare ad housing sociale o studentati**, nonché **modelli integrati di ristrutturazione e costruzione di più unità abitative in un'ottica integrata.**

Infine, si ritiene che un'ulteriore azione di rilievo riguarderebbe il **rafforzamento del supporto tecnico per enti locali** (in particolare i più piccoli) **e MPMI**, sottoforma di linee guida operative e sportelli di assistenza dedicati, affinché i partenariati pubblici-privati possano diventare degli strumenti concreti per favorire azioni di sviluppo locale inclusivo e sostenibile.

² V. Decreto legislativo n. 209/2024, che modifica – tra gli altri – gli articoli 61 e 119 del codice dei contratti pubblici (Decreto legislativo n. 36/2023).

³ Il nuovo articolo 61, comma 2-bis, del Codice dei contratti pubblici prevede: *“Per gli affidamenti di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14, ad eccezione dei casi di cui all'articolo 48, comma 2, tenuto conto dell'oggetto e delle caratteristiche delle prestazioni o del mercato di riferimento, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono riservare il diritto di partecipazione alle procedure di appalto e di concessione o possono riservarne l'esecuzione a piccole e medie imprese”.*

⁴ Il nuovo articolo 119, comma 2, del Codice dei contratti pubblici prevede: *“Per gli affidamenti di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14, ad eccezione dei casi di cui all'articolo 48, comma 2, tenuto conto dell'oggetto e delle caratteristiche delle prestazioni o del mercato di riferimento, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono riservare il diritto di partecipazione alle procedure di appalto e di concessione o possono riservarne l'esecuzione a piccole e medie imprese”.*

La sfida della carenza di manodopera qualificata nel settore delle costruzioni

Si ritiene che il tema della carenza di manodopera qualificata risulti particolarmente rilevante se rapportata alla necessità di aumentare la disponibilità di alloggi che rispondano ad esigenze tanto sociali quanto ambientali, in linea con le più recenti normative Ue in tema di efficienza energetica. **Si rileva infatti che la maggiore disponibilità di alloggi sostenibili non è conseguibile se il settore delle costruzioni e le MPMI non dispongono della forza lavoro necessaria.**

A tal proposito, Anaepa-Confartigianato Imprese sottolineano che, per **ridurre il divario tra domanda e offerta di competenze**, siano necessari maggiori programmi di mobilità anche per imprenditori e lavoratori, più formazione e opportunità di apprendistato, nonché una migliore attività di orientamento per i giovani e un migliore collegamento tra scuole e imprese.

Su questo tema, si ritiene che l'**istruzione e la formazione professionale (IFP)** siano strumenti fondamentali. In effetti, si rileva la diffusa concezione di questi percorsi in quanto di seconda scelta rispetto agli studi accademici, non tenendo invece conto delle **importanti e reali opportunità che questi percorsi offrono ai giovani**. In Italia, le due associazioni si impegnano attivamente in attività di promozione del retti dell'IFP, collaborando strettamente con i giovani e le scuole. Al fine di valorizzare questa azione, si ritiene che lo stesso dovrebbe accadere in Ue, attraverso una più frequente valorizzazione tramite campagne dedicate e la **creazione di partnership reali tra scuole e imprese**. In questo modo, si garantirebbe la creazione di luoghi di formazione moderni, apprendistati più solidi e opportunità di formazione continua, in particolare per l'acquisizione delle competenze necessarie adattabili alle esigenze della transizione verde e digitale.

Con riferimento specifico al **settore delle costruzioni**, anche al fine di migliorare l'attrattività del settore agli occhi dei più giovani, si ritiene fondamentale **facilitare l'accesso e l'uso dei fondi Ue destinati alla promozione delle carriere nel settore dell'edilizia e della ristrutturazione a livello nazionale e locale**, con particolare riferimento alle specifiche competenze necessarie in materia di ristrutturazione e costruzione di edifici efficienti dal punto di vista energetico e circolare.

17 ottobre 2025