



Al Presidente della Commissione I  
Bilancio, Affari generali ed istituzionali  
*Annalisa Arletti*

e p.c. Al Presidente dell'Assemblea legislativa  
*Maurizio Fabbri*

(Rif. prot. n. PG.2026.6201 del 23/2/2026)

**2144** - Relazione per la Sessione europea dell'Assemblea legislativa per l'anno 2026, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2008.

(Prot.n. PG.2026.6200 del 23/2/2026)

La III Commissione assembleare Territorio, Ambiente, Mobilità, ai sensi dell'articolo 38, comma 1 del Regolamento interno, nella seduta dell'1/4/2026 ha preso in esame, per quanto di competenza, il Programma di lavoro della Commissione europea per il 2026, la Relazione sullo stato di conformità dell'ordinamento regionale all'ordinamento europeo per il 2025 e il Rapporto conoscitivo della Giunta regionale all'Assemblea legislativa per la Sessione europea 2026 (Delibera di Giunta n. 232 del 23/02/2026).

In particolare, con riferimento agli atti preannunciati dalla Commissione europea nel Programma di lavoro per il 2026, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità **ritiene di particolare interesse** le seguenti iniziative:

#### **Allegato I - Nuove iniziative**

*Un nuovo piano per la prosperità sostenibile e la competitività dell'Europa*

##### **Obiettivo strategico n. 9 - Clima**

##### **Pacchetto sul clima per il prossimo decennio**

- **Revisione degli obiettivi nazionali e delle flessibilità nel quadro delle politiche climatiche dell'UE** (carattere legislativo, articolo 192 TFUE, quarto trimestre 2026)



*Sostenere le persone e rafforzare le nostre società e il nostro modello sociale*

**Obiettivo strategico n. 21 - Accessibilità/alloggi**

**Iniziativa sulle locazioni a breve termine** (carattere legislativo e non legislativo, secondo trimestre 2026)

Con riferimento alla partecipazione, alla formazione e attuazione delle politiche e del diritto dell'Unione europea, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità pone l'accento sugli obiettivi **n. 9 - Clima "Pacchetto sul clima per il prossimo decennio"** e **n. 21 - Accessibilità/alloggi "Iniziativa sulle locazioni a breve termine"** che si intersecano con l'attività della presente Commissione assembleare e con quanto già evidenziato in occasione della Sessione europea degli anni precedenti e con le politiche attuate dalla Regione Emilia-Romagna.

In relazione ad entrambe le iniziative, la Commissione assembleare ha previsto un *focus* di approfondimento attraverso l'audizione del dott. Carlo De Grandis (Policy Officer della DG CLIMA della Commissione europea) e della dott.ssa Patrizia Bianconi (dirigente presso il Gabinetto del Presidente della Giunta regionale) per l'iniziativa n. 9 "Pacchetto sul clima per il prossimo decennio - Revisione degli obiettivi nazionali e delle flessibilità nel quadro delle politiche climatiche dell'UE" e della dott.ssa Mariangiola Fabbri (Policy Officer della Task force Housing della Commissione europea) per l'iniziativa n. 21 "Iniziativa sulle locazioni a breve termine".

Con riferimento all'obiettivo n. 9 - Clima - **si evidenzia** che tale obiettivo si articola in due proposte principali relative a "Revisione degli obiettivi nazionali e delle flessibilità nel quadro delle politiche climatiche dell'UE" e "Aggiornamento del sistema di scambio di quote di emissione dell'UE per gli impianti marittimi, aerei e fissi e della pertinente riserva stabilizzatrice del mercato" e che entrambe le proposte si collocano nel quadro del **Pacchetto sul clima per il prossimo decennio** (di seguito, anche "il Pacchetto"), elaborato a seguito della **modifica della legge europea sul clima operata dal Regolamento (UE) 2026/667** dell'11 marzo 2026 recante "Modifica del regolamento (UE)2021/1119 per quanto riguarda la fissazione di un traguardo climatico intermedio dell'Unione per il 2040" che individua una **riduzione del 90% delle emissioni di gas a effetto serra rispetto al 1990 come target da raggiungere entro il 2040**.

**Si osserva**, in via preliminare, che il nuovo Pacchetto presentato dalla Commissione si colloca in una traiettoria di lungo periodo che vede l'Unione europea progressivamente impegnata nel contrasto ai cambiamenti climatici e nella promozione della sostenibilità ambientale, con un approccio sempre più integrato che unisce una **mitigazione** sempre più ambiziosa ad un **adattamento** che dovrà essere proattivo,



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

considerato il superamento della soglia di 1,5°C di riscaldamento globale nel 2023. Tale traiettoria ha preso avvio durante il primo mandato della Commissione von der Leyen, la quale, con la Comunicazione COM(2019)640, ha promosso una strategia organica e sistemica, incarnata dal c.d. **Green Deal europeo**, finalizzata a raggiungere la neutralità climatica entro il 2050 e a rendere sostenibile il modello di sviluppo dell'UE sotto il profilo ambientale, economico e sociale.

A febbraio 2021 la Commissione, con la Comunicazione COM(2021)82, ha adottato la nuova strategia dell'UE di adattamento ai cambiamenti climatici, volta a intensificare le azioni in tutti i settori dell'economia e della società per raggiungere l'obiettivo di resilienza climatica entro il 2050, attraverso il miglioramento della capacità di adattamento, il rafforzamento della resilienza e la riduzione della vulnerabilità ai cambiamenti climatici.

L'obiettivo della neutralità climatica al 2050 è diventato giuridicamente vincolante con il Regolamento (UE)2021/1119, meglio conosciuto come **Legge europea sul clima**, che introduce un sistema di governance volto ad assicurare la coerenza delle politiche dell'Unione attraverso obblighi per Istituzioni e Stati membri e la definizione di obiettivi intermedi al 2030 e al 2040. A tal fine, in considerazione dell'integrazione degli obiettivi climatici e di sostenibilità in tutti i principali settori di intervento e politiche dell'Unione (energia, industria, trasporti, agricoltura), sono state elaborate numerose strategie settoriali finalizzate all'obiettivo della neutralità climatica, tra cui:

- il **pacchetto "Fit for 55"**, presentato a Luglio 2021 con la Comunicazione COM(2021)550, che mira alla riduzione delle emissioni nette di gas serra di almeno il 55% entro il 2030, attraverso la revisione complessiva della normativa energetico-climatica dell'Unione, incidendo su strumenti esistenti — quali il sistema ETS, la disciplina delle energie rinnovabili e dell'efficienza energetica — e introducendo nuovi meccanismi, tra cui il meccanismo di adeguamento del carbonio alle frontiere (CBAM) e il Fondo sociale per il clima, secondo un approccio integrato che combina strumenti di mercato e misure di sostegno;
- il piano **REPowerEU**, presentato a Maggio 2022 con la Comunicazione COM(2022)230 con cui, a seguito del mutamento del contesto geopolitico, si è posto l'accento sulla necessità di rafforzare l'autonomia strategica dell'Unione europea, accelerando lo sviluppo delle energie rinnovabili, diversificando le fonti energetiche e riducendo la dipendenza dalle importazioni di combustibili fossili dalla Russia;
- il **Green Deal Industrial Plan**, di cui alla Comunicazione COM(2023)62, e il **Net Zero Industry Act**, di cui al Regolamento 2024/1735, diretti a sostenere la capacità produttiva europea nelle tecnologie pulite e la resilienza delle catene di approvvigionamento;
- il piano **NextGenerationEU** adottato per sostenere l'economia europea in seguito alla crisi pandemica da Covid-19 ma con un forte orientamento alla transizione



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

verde attraverso quote di risorse prefissate destinate a interventi climatici e ambientali.

Tenuto conto del quadro sopra delineato, **si osserva** che il già citato **Regolamento (UE) 2026/667**, con cui è stato fissato l'obiettivo al 2040 di ridurre del 90% le emissioni di gas a effetto serra rispetto al 1990, è coerente con quanto stabilito dalla Legge europea sul clima del 2021 che prevedeva la definizione di un obiettivo climatico intermedio per il 2040. A tal fine, è previsto il riesame dell'intero quadro normativo europeo rilevante per il clima, per verificare l'idoneità di quest'ultimo di raggiungere il traguardo climatico del 2040. Se necessario, inoltre, saranno proposti nuovi atti legislativi, o modifiche a quelli esistenti, o altri strumenti regolatori o finanziari. La Commissione sarà tenuta a valutare e rinforzare anche il quadro abilitante, ossia le politiche di "accompagnamento" a quella climatica, per garantire coerenza fra le azioni dell'Unione e, in particolare, un sostegno a cittadini ed imprese coinvolti dalle misure.

**Si evidenzia** che l'atto prevede diversi meccanismi di maggiore flessibilità per gli Stati membri nel conseguimento degli obiettivi climatici. Il regolamento prevede in questo senso la possibilità che, a decorrere dal 2036, una quota limitata dell'obiettivo del 90% di riduzioni venga conseguita mediante l'**utilizzo di crediti internazionali di alta qualità**. Il limite massimo fissato dai co-legislatori dell'Unione è pari al 5% delle emissioni nette dell'Unione nel 1990, fermo restando che la parte prevalente delle riduzioni — almeno l'85% — dovrà essere realizzata attraverso interventi interni all'UE. Tali crediti dovranno soddisfare rigorosi criteri di integrità ambientale e di affidabilità, e questi ultimi potranno essere adattati dalla Commissione alle condizioni previste dall'articolo 6 dell'Accordo di Parigi del 2015. Al fine di avviare un mercato internazionale dei crediti di alta qualità, nel Regolamento si prevede la possibilità di un periodo pilota dal 2031 al 2035. **Si sottolinea**, in questo quadro, che il target del 5% si discosta rispetto alla proposta originaria della Commissione, che prevedeva invece un limite massimo del 3% all'utilizzo di crediti internazionali.

Meccanismi di flessibilità analoghi si ritrovano anche con riferimento al **sistema ETS** (Emission Trading System), di cui alla Direttiva 2003/87/CE. Il sistema ETS rappresenta uno strumento centrale della politica climatica europea che, in base alle ultime rilevazioni condotte dalla Commissione europea, è nella posizione di raggiungere l'obiettivo di riduzione delle emissioni UE del 62% entro il 2030. Dopo tale data il sistema sarà aggiornato e ampliato per garantire un prezzo del carbonio stabile e prevedibile, preservare l'integrità del mercato ETS e ridurre il rischio di rilocalizzazione delle emissioni, ossia lo spostamento della produzione fuori dall'UE. In attesa di tale aggiornamento, il Regolamento (UE) 2026/667 prevede che, nei settori coperti dalla direttiva, le emissioni difficili da ridurre possono essere compensate tramite rimozioni



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

permanenti di carbonio a livello nazionale; inoltre, al fine di conseguire gli obiettivi di riduzione in modo efficiente sotto il profilo dei costi, deve essere garantita una maggiore flessibilità tra settori e strumenti di riduzione per non compromettere la competitività delle imprese e favorire una transizione verde equilibrata. Inoltre, l'atto prevede il rinvio di un anno della fase di avvio del mercato con la messa all'asta delle quote di emissione, che era prevista per il 2027. Avviato nel 2025 con l'emissione delle autorizzazioni e il monitoraggio delle emissioni, il sistema ETS2 si applicherà quindi dal 2028 ai settori degli edifici e del trasporto stradale e ulteriori settori (industrie energetiche, manifatturiere e delle costruzioni non già ricomprese nell'ambito dell'attuale EU ETS).

Il regolamento introduce, infine, una valutazione biennale della Commissione sui progressi degli Stati membri rispetto ai traguardi intermedi prefissati, basata sui dati scientifici più aggiornati, sugli sviluppi tecnologici e sulla situazione della competitività industriale dell'UE, nonché sull'andamento dei prezzi dell'energia e sulle loro implicazioni per imprese e famiglie e sullo stato delle rimozioni nette a livello dell'Unione. Sulla base di tale valutazione, la Commissione potrà proporre eventuali adeguamenti della normativa climatica, compreso l'aggiornamento del target per il 2040 o l'introduzione di misure aggiuntive volte a rafforzare il quadro di sostegno alla transizione, tutelando al contempo competitività, prosperità e coesione sociale.

Tenuto conto delle modifiche introdotte da questa recente revisione del regolamento sul clima nel quadro del **Pacchetto sul clima per il prossimo decennio**, la Commissione europea si propone di intervenire con un nuovo piano in materia climatica per il periodo 2030-2040.

Con particolare riferimento all'iniziativa finalizzata alla "Revisione degli obiettivi nazionali e delle flessibilità nel quadro delle politiche climatiche dell'UE" **si sottolinea** che la Commissione europea ha avviato la revisione del quadro normativo climatico dell'UE in vista del periodo post-2030, con l'obiettivo di allineare le politiche al traguardo intermedio del 2040.

In particolare sono oggetto di valutazione il *Regolamento 2023/0839*, cosiddetto LULUCF, sull'uso di suolo, sul cambiamento di uso di suolo e sulla silvicoltura e il *Regolamento 2023/0857* sulla condivisione degli sforzi (Effort Sharing Regulation - ESR) per le emissioni delle piccole installazioni industriali, delle imprese agricole, con riferimento alle emissioni diverse dalla CO<sub>2</sub>, del trasporto su strada e dell'edilizia residenziale. **Si sottolinea** come la revisione di tali regolamenti sia indispensabile, oltre che dalla necessità di adattarli al nuovo target di riduzione del 90%, anche dal fatto che entrambi scadranno nel 2030. La valutazione in merito alla revisione terrà conto della necessità di garantire equità, solidarietà, sostenibilità ambientale, efficienza dei costi e specificità nazionali, incluse quelle delle isole e delle regioni ultraperiferiche.



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

La Commissione europea inoltre valuterà quali strumenti attivare per creare un mercato di carbonio, tenuto conto della normativa attuale di cui al Regolamento (UE) 2024/3012 relativo agli assorbimenti di carbonio e alla carbonicoltura e finalizzato al raggiungimento degli obiettivi climatici al 2030 e della neutralità climatica entro il 2050. Tale regolamento istituisce un sistema di certificazione volontario in tutta l'Unione europea per gli assorbimenti permanenti di carbonio e le riduzioni delle emissioni del suolo, generati dalla carbonicoltura, dalle tecnologie industriali e dallo stoccaggio di carbonio a lungo termine nei prodotti.

A questo proposito emerge la centralità di due strategie integrate per la mitigazione del cambiamento climatico, entrambe orientate alla riduzione della CO<sub>2</sub> atmosferica: *il carbon farming*, che promuove pratiche agricole sostenibili in grado di sequestrare carbonio nel suolo, e il *carbon removal*, che comprende tecnologie finalizzate alla rimozione e allo stoccaggio a lungo termine del carbonio, trasformandolo anche in una risorsa economica. **Si osserva** come queste strategie rappresentano un'opportunità sinergica per migliorare la qualità del suolo e rafforzarne la resilienza di fronte agli eventi estremi. I suoli sottoposti a coltivazione intensiva risultano infatti spesso degradati, in particolare per la riduzione del contenuto di carbonio organico. L'adozione di pratiche di *carbon farming*, o più in generale di interventi di *carbon removal* applicati al suolo, consente di incrementare tale componente fondamentale, contribuendo così al ripristino della fertilità e della stabilità dell'ecosistema. Questo aspetto è fondamentale, perché un suolo più ricco di carbonio organico risulta più resistente sia agli eventi estremi di precipitazione — come i *flash floods* — sia ai periodi di siccità. In entrambi i casi, il suolo agisce come una sorta di “spugna”, migliorando la capacità di trattenere e regolare l'acqua. A tal fine, saranno previste misure di supporto e la possibilità, in collaborazione con gli Stati membri, di definire target nazionali volti ad aumentare la capacità di stoccaggio del carbonio nel suolo.

Infine, con riferimento ai traguardi climatici nazionali per il periodo successivo al 2030, saranno tenuti in considerazione gli impatti di una serie di possibili opzioni strategiche. A tal proposito verrà aggiornato il Regolamento (UE) 2018/1999 sulla governance dell'Unione dell'energia che impone agli Stati membri di adottare Piani Nazionali Integrati per l'Energia e il Clima (PNIEC) decennali, monitorati dalla Commissione tramite relazioni intermedie, coprendo sicurezza, mercato, efficienza, decarbonizzazione e ricerca. L'obiettivo è quello di semplificare e armonizzare gli obiettivi energetico-climatici, migliorare la coerenza tra strategie e PNIEC (Piani Nazionali Integrati per l'Energia e il Clima), monitorare i progressi con indicatori chiave, favorire la partecipazione dei cittadini e rafforzare la cooperazione tra Stati membri. Attualmente vi sono sul tavolo diverse proposte, tra le quali si annoverano, da un lato, l'introduzione di obiettivi annuali stringenti e, dall'altro, la definizione di un obiettivo finale accompagnato da un *percorso di avvicinamento (pathway)* per il quale sono stati



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

individuati specifici indicatori di prestazione (*Key Performance Indicators*), funzionali al monitoraggio e alla misurazione progressiva del grado di conseguimento degli obiettivi prefissati, in considerazione del fatto che il raggiungimento di tali traguardi si realizza in maniera graduale e non immediata.

Allo stato attuale, lo strumento principale di governance è rappresentato dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), quale atto di pianificazione complessiva in materia energetica e climatica. Sebbene esso si configuri, sul piano formale, come atto di natura ministeriale, assume una funzione di indirizzo e coordinamento, fondandosi su modelli previsionali consolidati e orientando l'adozione di ulteriori atti normativi e programmatici. In prospettiva, il PNIEC è destinato ad evolversi in uno strumento sempre più incisivo, volto a sostenere investimenti e riforme, nonché a garantire un adeguato grado di prevedibilità nel medio-lungo periodo, anche a beneficio del sistema produttivo, in relazione all'andamento dei fabbisogni, alle opportunità di investimento e alle risorse finanziarie disponibili.

La Regione Emilia-Romagna su questi temi è attiva da molto tempo. In particolare modo, si possono distinguere le azioni e le politiche che la Regione sta facendo sul fronte della mitigazione rispetto a quelle implementate sul fronte dell'adattamento, due politiche che, pur agendo con strumenti e leve molto diverse, sono complementari alla lotta per il cambiamento climatico.

A questo proposito si richiama la delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 187 del 2018, con cui è stata approvata la Strategia Regionale di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici, che valorizza le azioni già in atto nei Piani e Programmi settoriali, individuando nuove misure concrete nei settori chiave del trasporto, del risparmio energetico, della produzione e consumo di energia, dell'innovazione tecnologica e ricerca scientifica, dell'economia verde e della riconversione industriale. La Strategia, inoltre, prevede l'avvio di un Forum regionale permanente per i cambiamenti climatici, quale luogo di dialogo con le amministrazioni locali e i settori produttivi per il coordinamento sulle politiche di mitigazione e adattamento.

**Si evidenzia** che la Regione Emilia-Romagna partecipa alla **Missione dell'UE per l'adattamento ai cambiamenti climatici**, uno strumento concreto per l'attuazione della Strategia europea di adattamento ai cambiamenti climatici del 2021. La Missione sostiene gli Enti regionali e locali europei nei loro sforzi per rafforzare la resilienza climatica, promuovere lo sviluppo di soluzioni innovative per adattarsi ai cambiamenti climatici e incoraggiare le regioni, le città e le comunità a guidare la trasformazione della società.

Sul fronte dell'impegno internazionale, la Regione Emilia-Romagna inoltre ha aderito alla coalizione "Under2 Coalition" che riunisce 220 governi sub-nazionali



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

rappresentanti circa 43 paesi e 6 continenti con l'obiettivo di contenere le potenziali conseguenze del cambiamento climatico entro un livello sostenibile e limitare le emissioni di gas serra. I membri dell'Under2 Coalition hanno sottoscritto il "Subnational Global Climate Leadership Memorandum of Understanding", noto come "Under2 MoU", un protocollo internazionale per il controllo delle emissioni in atmosfera. Inoltre, ha aderito al **Partenariato Mediterraneo per l'azione sul clima (MCAP)** che rappresenta una risposta collettiva e coordinata alle sfide del cambiamento climatico nella regione mediterranea e ha siglato un Protocollo di intesa con il Governo dello Stato della California per promuovere la cooperazione bilaterale su diverse tematiche ambientali e climatiche.

Con riferimento alle politiche di mitigazione, al fine di stabilire dei target di riduzione intermedi settore per settore, a luglio 2024 è stato approvato il **"Percorso per la Neutralità Carbonica prima del 2050"**: Approvato con delibera di Giunta n. 1610 del 2024, si tratta di un documento strategico e programmatico che include gli scenari di policy e i target di riduzione delle emissioni dal 2030 al 2050 per tutti i settori regionali e ha già fatto proprio l'obiettivo della riduzione del 90% delle proprie emissioni al 2040 rispetto al 1990, nonché l'obiettivo della neutralità carbonica al 2050, già peraltro introdotto nel Patto per il lavoro e per il clima di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1899 del 14/12/2020.

Questo documento non riguarda solamente le politiche regionali ma interessa tutta la pianificazione anche di tipo territoriale e anche il mondo economico. Si tratta di un documento fondamentale per delineare i nuovi Piani che saranno attuati in questa legislatura, come ad esempio il Piano energetico e il Piano dei trasporti le cui azioni sono rilevanti rispetto al percorso per il raggiungimento dell'obiettivo della neutralità carbonica. L'attuazione di tali Piani dipenderà anche dalla governance del nuovo Quadro finanziario pluriennale per il periodo 2028-2034 che sarà auspicabilmente un altro strumento fondamentale per finanziare interventi di innovazione tecnologica, di decarbonizzazione dell'economia regionale, nel rispetto delle differenze territoriali e tenuto conto dei più importanti indici economici (tasso di occupazione e Prodotto Interno Lordo). **Si sottolinea** che attualmente sul QFP del prossimo settennato è in corso un dibattito finalizzato a modificare la posizione della Commissione europea che vorrebbe replicare il modello PNRR accentrando a livello nazionale la gestione delle azioni più strategiche.

**Si rileva** che attualmente la Strategia di mitigazione e adattamento, che risale al 2018, è in corso di aggiornamento soprattutto per quanto riguarda le azioni di adattamento che non sono incluse nel Percorso per la neutralità carbonica. Si renderà necessario aggiornare gli scenari climatici, con una valutazione del rischio climatico della nostra regione territorializzata e quantificata. A partire dall'aggiornamento della Strategia, verrà avviato il processo di redazione del **Piano Regionale di Adattamento**



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

che discenderà dalle linee guida del Piano Nazionale di Adattamento del MASE e arriverà a completamento nel corso del 2027.

Il Piano Regionale di Adattamento non sarà un piano sovraordinato, bensì di coordinamento degli strumenti della pianificazione di settore, in quanto il tema del cambiamento climatico, sia sul fronte mitigazione che sul fronte adattamento, deve essere pervasivo e capillare di tutte le politiche regionali, a partire dalla sanità a finire all'edilizia, ai trasporti, alla pianificazione territoriale e quant'altro. Pertanto, il Piano conterrà indicazioni e norme tecniche, in modo particolare per le amministrazioni comunali finalizzate ad attuare politiche di adattamento trasformativo, cioè interventi di prevenzione, e non di ripristino, volti a ripensare il modo di vivere la nostra economia e le nostre città.

**Si evidenzia** che sul tema della resilienza idrica di cui alla COM(2025)280 “*Water Resilience Strategy*” è stata recentemente costituita la rete di regioni europee “*Alliance of European Regions on Water Resilience and Preparedness for Climate Change*” – *European Region4Water Resilience (ER4WR)* di cui la Regione Emilia-Romagna ha assunto il coordinamento e alla quale hanno già chiesto di aderire moltissime altre regioni, soprattutto della Spagna e del bacino del Mediterraneo più esposte ai fenomeni legati a siccità, scarsità idrica ed eventi estremi, come alluvioni e ondate di calore. Il focus sarà la resilienza, quindi la capacità di mettere in atto delle azioni di prevenzione per gli eventi estremi alluvionali, per la scarsità idrica e la gestione idrica a livello urbano, con simulazioni di eventi anche a livello pluviale e quant'altro.

L'obiettivo è quello di rendere operativa la suddetta rete mediante l'impiego di tre strumenti fondamentali: in primo luogo, l'individuazione e l'intercettazione di nuove opportunità di finanziamento a valere su fondi europei, sia strutturali sia a gestione diretta; in secondo luogo, lo svolgimento di un'attività di *advisory*, con particolare riferimento al quadro normativo e regolamentare che sarà adottato dalla Commissione europea ai fini dell'attuazione della Strategia europea sulla *Water Resilience*, anche al fine di formulare proposte emendative supportate dal contributo congiunto di oltre venti regioni europee; infine, la promozione dello scambio di buone pratiche e la realizzazione di azioni di *capacity building* tra le regioni partecipanti.

**In considerazione di quanto sopra esposto e degli evidenti impatti che la crisi climatica ha sulla vita quotidiana di cittadini ed imprese, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità invita la Giunta a monitorare con attenzione l'iter dell'iniziativa in esame e a valutare l'opportunità di partecipare attivamente alla fase ascendente, al fine di contribuire alla definizione di una posizione europea capace di integrare pienamente gli obiettivi ambientali con quelli industriali e infrastrutturali garantendo strumenti efficaci e continuità finanziaria, così da assicurare che i target climatici risultino concretamente realizzabili.**



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

Con riferimento all'obiettivo n. 21 - Accessibilità/Alloggi **si evidenzia** che tale obiettivo si colloca nell'ambito del "**Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili**" (di seguito, anche "il Piano"), illustrato dalla Commissione il 16 dicembre 2025 nella Comunicazione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni rif. COM(2025) 1025 final. Il Piano è stato accompagnato da una "Strategia europea per la costruzione di alloggi", COM(2025)991, da una proposta di revisione della normativa in materia di aiuti di Stato, dalla comunicazione COM(2025)1026 e dalla proposta di raccomandazione del Consiglio COM(2025)1027 sul c.d. *New European Bauhaus*.

Il contrasto alla crisi abitativa costituisce uno degli obiettivi strategici della Commissione von der Leyen II, indicato fin dagli orientamenti politici per il periodo 2024-2029 e successivamente ribadito nel Discorso sullo stato dell'Unione 2025, in cui la Presidente ha evidenziato come l'aumento dei prezzi delle case e la diminuzione delle nuove costruzioni configurino non solo un problema abitativo, ma una vera e propria crisi sociale con effetti sulla coesione e sulla competitività europea.

Sotto il profilo giuridico, **si evidenzia** che il diritto alla casa rappresenta un diritto umano riconosciuto sia a livello internazionale (Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo delle Nazioni Unite e Carta sociale europea), sia europeo. Esso costituisce, infatti, uno dei principi cardine del Pilastro europeo dei diritti sociali (principio n. 19). L'Unione europea, pur essendo priva di una competenza diretta a legiferare in materia di politica abitativa e di alloggi, possiede margine di intervento in ragione delle numerose competenze in materie connesse al settore abitativo, quali quella energetica, climatica, quella del mercato interno e quella degli aiuti di Stato. Inoltre, l'Unione può intervenire in materia di *housing* tramite raccomandazioni e forme di finanziamento diretti agli Stati ed agli *stakeholders* coinvolti.

**Si osserva** che già nel primo mandato della Commissione von der Leyen la dimensione abitativa è stata progressivamente integrata nell'ambito delle politiche ambientali e climatiche, attraverso iniziative quali la strategia per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, la revisione della direttiva sulla prestazione energetica degli edifici e il New European Bauhaus. Parallelamente, sul versante sociale, è stata istituita – con la Dichiarazione di Lisbona del 2021 - la piattaforma europea per il contrasto alla mancanza di una fissa dimora (EPOCH), concepita quale strumento di coordinamento, raccolta dati e scambio di buone pratiche tra gli Stati membri.

Nonostante gli interventi già realizzati, nell'Unione europea persiste — e si aggrava — una crisi abitativa caratterizzata dall'aumento dei prezzi, dall'insufficienza dell'offerta e dalla crescente difficoltà di accesso a un alloggio economicamente sostenibile per ampie fasce della popolazione. Tale situazione è da attribuire ad una



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

serie di fattori strutturali, tra cui lo squilibrio tra domanda e offerta di abitazioni, l'aumento dei prezzi di case e affitti, le difficoltà di accesso al credito e alla proprietà, l'elevato costo delle costruzioni legato all'aumento dei prezzi dei materiali e dell'energia, i vincoli amministrativi e urbanistici, la scarsità di suolo edificabile e la diffusione degli affitti a breve termine.

A sostegno di tale analisi, la Commissione europea evidenzia che, tra il 2013 e il 2024, i prezzi delle abitazioni sono aumentati di oltre il 60% nell'UE — a un ritmo superiore a quello dei redditi familiari — mentre i canoni di locazione sono cresciuti di circa il 20%, con incrementi ancora più marcati per i nuovi contratti. Nello stesso periodo, le licenze edilizie residenziali hanno registrato un calo significativo, circa un quinto del patrimonio abitativo risulta inutilizzato e oltre un milione di persone, tra cui circa 400.000 minori, vive in condizioni di senza dimora. Inoltre, a fronte di circa 1,6 milioni di abitazioni costruite ogni anno, si stima un fabbisogno aggiuntivo di circa 650.000 unità annue, con un costo medio di circa 150 miliardi di euro.

**Si sottolinea** come tali dinamiche comportino ricadute di natura spiccatamente sociale, tra cui l'aumento delle disuguaglianze, il sovraccarico dei costi abitativi per le famiglie, lo sviluppo di condizioni abitative inadeguate o sovraffollate, oltre che la crescita del fenomeno della *homelessness* (circa +70% in 10 anni). Alla luce di tali dati e delle problematiche strutturali sovraesposte, la Commissione europea ha ritenuto necessaria la sistematizzazione e la rielaborazione delle iniziative già esistenti, all'interno di un piano d'azione che, per la prima volta, si propone di affrontare in maniera organica ed olistica la questione abitativa nell'Unione. Il piano per gli alloggi a prezzi accessibili si fonda su **quattro pilastri principali** che comprendono: l'aumento dell'offerta degli alloggi; la mobilitazione degli investimenti nel settore degli alloggi e dell'edilizia; la promozione di riforme strutturali e supporto immediato per i luoghi critici in termini di accessibilità economica degli alloggi e il sostegno ai gruppi più colpiti dalla crisi abitativa.

Partendo da tali pilastri, e all'interno di essi, la Commissione ha individuato **10 settori chiave** in cui intervenire attraverso azioni di natura legislativa (fra le quali l'iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine e un atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili), di supporto finanziario (con un pacchetto di semplificazione e mobilitazione di nuovi investimenti nel contesto del QFP attuale e futuro), di iniziativa e coordinamento (tramite lo sviluppo di un'alleanza europea per l'edilizia abitativa per lo scambio di buone pratiche fra Stati membri).

Con riferimento al **Pilastro I "Potenziare l'offerta"**, la Commissione europea si propone di aumentare l'offerta abitativa, riducendo il disallineamento tra domanda e disponibilità di alloggi, sia tramite l'incremento della produzione edilizia sia attraverso un migliore utilizzo dello stock esistente, nel rispetto dei criteri di sostenibilità, qualità e



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

inclusività. Per perseguire tale obiettivo, il pilastro si articola in tre linee d'azione principali: **Azione 1**, volta a rafforzare la capacità produttiva e l'innovazione del settore edilizio; **Azione 2**, volta a ridurre gli ostacoli normativi e amministrativi per accelerare l'accesso agli alloggi; **Azione 3**, volta a combinare accessibilità economica, sostenibilità e qualità degli alloggi.

L'Azione 1 intende **rafforzare la produttività, la capacità operativa e il livello di innovazione del settore edilizio europeo**, promuovendo un processo di rafforzamento economico e di modernizzazione industriale del settore. La Commissione, innanzitutto, prevede il supporto finanziario nella formazione di personale qualificato (attraverso programmi di formazione basati su strumenti europei già esistenti, quali il *Pact for Skills*, la *New European Bauhaus Academy*, il programma *Erasmus+* e l'iniziativa *Build Up Skills*). In secondo luogo, l'intervento della Commissione interessa il mercato interno del settore edilizio. In questo senso, l'Azione 1 prevede una vigilanza più stringente su eventuali pratiche anticoncorrenziali nel settore delle costruzioni. Inoltre, misure concrete sono previste a sostegno dell'industria dei materiali e dei metodi di costruzione attraverso una strategia specifica presentata congiuntamente al Piano (la "**strategia europea per la costruzione di alloggi**") e il rafforzamento dell'integrazione del mercato europeo dei servizi edilizi, attraverso l'adozione di un atto legislativo mirato (il c.d. **Construction Services Act**, previsto per il IV trimestre 2026). L'atto in questione mira a ridurre gli ostacoli all'accesso al mercato transfrontaliero per i servizi di costruzione e installazione, superando la regolamentazione restrittiva e diversificata di tali servizi. Si ritiene che in tal modo sia possibile garantire un incremento dell'offerta di alloggi economicamente accessibili ed efficienti sul piano energetico. Con riferimento a quest'ultima proposta, **si evidenzia** come sia attualmente in corso la consultazione pubblica lanciata dalla Commissione, aperta fino al 20 aprile 2026.

L'Azione 2 mira a semplificare procedure e quadro normativo per l'accesso agli alloggi, prevedendo per il 2027 un **pacchetto di semplificazione dell'edilizia abitativa** che, a partire da una mappatura della normativa e delle iniziative UE esistenti, proporrà misure per ridurre gli oneri amministrativi superflui.

L'Azione 3, infine, intende garantire che l'aumento dell'offerta abitativa rispetti criteri di sostenibilità e standard qualitativi elevati. A tal fine, la Commissione supporterà gli Stati membri nel ridurre i costi energetici per le famiglie, promuovere nuovi partenariati, orientare i servizi di sportello unico per la ristrutturazione degli alloggi e coordinare lo sviluppo dei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici.

Il **Pilastro II "Mobilitare gli investimenti"** si articola in due azioni: **Azione 4**, finalizzata a mobilitare ulteriori investimenti pubblici e privati e **Azione 5**, finalizzata a rivedere le norme in materia di aiuti di Stato per consentire un sostegno pubblico più rapido e semplice a favore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili.



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

Con riferimento all’Azione 4, volta a mobilitare un volume significativamente maggiore di investimenti destinati all’offerta abitativa, di natura pubblica e privata, la Commissione intende adottare un approccio coordinato, intervenendo simultaneamente su tre piani: aumento diretto dei fondi disponibili, miglioramento dell’accesso alle risorse finanziarie, e supporto agli Stati membri nello sviluppo di strumenti finanziari più efficaci e attrattivi per il capitale pubblico e privato.

Sotto il primo profilo, la Commissione si propone di aumentare di 10 miliardi la cifra di 43 miliardi già predisposta nell’ambito dell’attuale QFP, per promuovere investimenti nel settore dell’edilizia abitativa. Saranno orientati a tal fine piani di finanziamento quali *InvestEU*, i fondi di coesione e il Fondo sociale per il clima. In prospettiva di medio-lungo termine, ulteriori opportunità di finanziamento saranno poi integrate nel prossimo bilancio pluriennale dell’Unione (2028-2034), in particolare attraverso i futuri piani di partenariato nazionali e regionali e nuovi strumenti collegati al Fondo europeo per la competitività.

Sotto il secondo profilo, si segnala la creazione di una **nuova piattaforma di investimento paneuropea** per alloggi sostenibili a prezzi accessibili, che comprenderà un portale digitale, un gruppo di esperti e poli nazionali (attesa per il III trimestre 2026). La piattaforma risponde all’esigenza di superare la frammentazione delle opportunità di finanziamento esistenti, rendendo più facilmente accessibili le informazioni e l’incontro fra domanda e offerta.

Sotto il terzo profilo, la Commissione si impegna a sostenere gli Stati membri nello sviluppo di modelli di finanziamento scalabili e innovativi, nonché a fornire orientamenti agli Stati membri per assisterli nell’elaborazione di soluzioni finanziarie e giuridiche a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili.

Per quanto riguarda l’Azione 5, al fine di facilitare il finanziamento di alloggi a prezzi accessibili, la Commissione procederà alla revisione in materia di aiuti di Stato. Tale revisione concerne, in particolare, la decisione sui servizi di interesse economico generale (“decisione SIEG”), modificata in modo da includere la categoria degli alloggi a prezzi accessibili tra le categorie esentate dall’obbligo di notifica ed autorizzazione della Commissione e per le quali non esiste un massimale di compensazione. Accanto a tale intervento normativo, la Commissione prevede poi una semplificazione degli obblighi amministrativi in materia di aiuti di Stato.

Per quanto riguarda il **Pilastro III “Consentire un sostegno immediato guidando nel contempo le riforme”**, sono previste tre azioni: **Azione 6** con cui la Commissione intende affrontare la questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative; **Azione 7** per contrastare la speculazione nel mercato degli alloggi; **Azione 8** finalizzata a portare avanti le riforme strutturali degli Stati membri.

**Si evidenzia** come tale Pilastro appaia di particolare interesse per il territorio regionale, in quanto prevede un intervento mirato sulle aree soggette a tensioni



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

abitative. Rientrano in tali categorie le zone soggette a forti pressioni in termini di accessibilità economica degli alloggi, tra cui taluni quartieri delle città e più in generale le aree a forte attrazione turistica.

Con riferimento all'iniziativa oggetto di approfondimento **si sottolinea** che in particolare l'Azione 6 "*Short Term Rentals*" è volta alla **regolamentazione degli affitti a breve termine**.

A fronte dell'incremento estremamente rapido di tale tipologia di affitto diffusa per il tramite di piattaforme *online*, **si evidenzia** che a maggio 2026 diverrà pienamente operativo il Regolamento (UE)2024/1028 dell'11 aprile 2024 relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine. Tale Regolamento apporterà maggiore trasparenza grazie all'armonizzazione delle norme in materia di registrazione dei locatori e alla trasmissione dei dati sulle transazioni effettive tra le piattaforme digitali e le autorità nazionali in modo da prevenire e notificare annunci illegali. Questi dati costituiranno uno strumento importante per le autorità pubbliche che, consapevoli della portata del fenomeno relativo alle locazioni a breve termine, potranno mitigare l'impatto sul settore abitativo, in particolare nelle zone in cui le pressioni sono più acute, preservando allo stesso tempo i benefici delle locazioni a breve termine e l'integrità del mercato unico.

Il Piano prevede di integrare tale regolamento con un'**iniziativa legislativa sulla questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative**. Questa iniziativa rappresenterà a sua volta una componente centrale di un **nuovo atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili**, previsto per il IV trimestre del 2026. L'atto legislativo affronterà il tema delle locazioni a breve termine all'interno di un quadro giuridico più ampio e coerente, che consentirà di definire i criteri per individuare le zone soggette a stress abitativo e darà alle autorità locali la possibilità di adottare azioni mirate e proporzionate, in relazione allo stress abitativo, per favorire il turismo sostenibile e la coesistenza fra quest'ultimo e le comunità locali.

**Si sottolinea** che l'elaborazione della normativa europea sugli alloggi a prezzi accessibili è **attualmente in fase di consultazione**, con l'invito a presentare contributi.

Tramite l'Azione 7, la Commissione prevede inoltre di individuare i comportamenti speculativi nel mercato degli alloggi, attraverso la pubblicazione di un'analisi delle dinamiche di prezzo dell'edilizia abitativa e la coordinazione con le autorità nazionali e locali per una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare. Infine, con l'Azione 8, la Commissione offrirà supporto agli Stati membri nella realizzazione di riforme strutturali di natura fiscale e sociale.

Nell'ambito del **Pilastro IV "Sostenere le persone più colpite"**, la Commissione ha previsto 2 azioni: **Azione 9** che intende promuovere alloggi per i giovani; **Azione 10** per affrontare la deprivazione abitativa e sostenere i locatori e le famiglie in situazioni di vulnerabilità.



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

Il quarto pilastro del Piano si concentra sulle fasce di popolazione più vulnerabili, con particolare attenzione a giovani, studenti, apprendisti, lavoratori essenziali, locatari e gruppi a basso reddito. Per questi soggetti, la Commissione prevede due azioni principali: l’Azione 9, volta ad aumentare la disponibilità di alloggi per giovani e studenti attraverso programmi di finanziamento come InvestEU, il Fondo sociale europeo, la piattaforma paneuropea prevista dal Piano e un regime pilota Erasmus+, con valutazione della possibilità di introdurre una garanzia per ridurre o eliminare la cauzione nel mercato degli affitti privati; e l’Azione 10, mirata a prevenire la deprivazione abitativa mediante una raccomandazione del Consiglio, parte della futura strategia europea contro la povertà e basata sulle attività della piattaforma EPOCH per la lotta alla mancanza di una fissa dimora.

Parallelamente, la Commissione intende rafforzare il coordinamento europeo in materia abitativa attraverso iniziative multilivello che coinvolgano città, regioni, Stati membri e Istituzioni europee. In questo contesto, nel 2026 è previsto il primo vertice UE sugli alloggi e, entro il terzo trimestre dello stesso anno, l’istituzione dell’Alleanza europea per l’edilizia abitativa, con l’obiettivo di facilitare la cooperazione tra governi, livelli di amministrazione e Istituzioni consultive dell’Unione.

A livello regionale **si rammenta** che le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna, disciplinate dalla legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001, sono dirette a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi, oltre a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia, in base alla legislazione europea, nazionale e regionale.

Allo scopo di analizzare il fabbisogno abitativo regionale e supportare lo sviluppo delle politiche abitative, è attivo l’Osservatorio regionale del sistema abitativo (ORSA), formalmente costituito nel 2001 ma operativo dal 1997. I dati sono raccolti ed elaborati con l'obiettivo di migliorare la programmazione e la valutazione delle politiche relative all'abitare. Particolare attenzione è dedicata all'Edilizia residenziale pubblica (ERP). Alcune informazioni vengono raccolte, seppur in maniera parziale, anche in riferimento al patrimonio abitativo pubblico di altro tipo, come, ad esempio, l'Edilizia residenziale sociale (ERS) e gli alloggi per l'emergenza abitativa.

Il patrimonio ERP rappresenta uno dei principali strumenti a disposizione degli enti pubblici per garantire copertura abitativa a chi ne ha bisogno. Esso comprende essenzialmente gli alloggi realizzati o acquisiti per questa specifica finalità tramite fondi e programmi dedicati. In Emilia-Romagna questo patrimonio è gestito nella quasi totalità



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

dalle Aziende casa dell'Emilia-Romagna (ACER), mentre solo una quota minoritaria è gestita direttamente dai Comuni o attraverso società di scopo.

Il totale complessivo degli alloggi ERP comprende: le abitazioni locate, le abitazioni disponibili per la locazione ma ancora non assegnate per vari motivi, le abitazioni destinate all'emergenza abitativa, le abitazioni non disponibili poiché in corso di recupero o manutenzione o inserite in piani di demolizione. La Regione stabilisce alcuni requisiti per l'accesso e la permanenza da parte dei cittadini negli alloggi ERP, nonché i criteri generali per stabilire il canone d'affitto, mentre i Comuni, che sono i proprietari degli alloggi, con propri regolamenti dettagliano le procedure e i criteri per l'assegnazione e per la gestione di questi alloggi. Di particolare importanza sono gli interventi finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi da assegnare a soggetti e a famiglie meno abbienti, a canoni calmierati e prezzi di vendita più bassi rispetto a quelli di mercato. In questo quadro l'Edilizia residenziale sociale (ERS) ha un ruolo di primo piano, in quanto mira ad intercettare il fabbisogno abitativo di quella fascia di popolazione che ha un reddito troppo basso per il mercato e troppo alto per rientrare tra i destinatari delle politiche di Edilizia residenziale pubblica.

**Si osserva** che nel corso degli ultimi anni la contrazione del potere di acquisto dei redditi ha determinato un incremento dell'incidenza delle spese abitative sui bilanci familiari, aggravando in modo significativo le criticità connesse all'accessibilità economica dell'alloggio. Con specifico riferimento al mercato delle locazioni, il persistente aumento della domanda, a fronte della limitata disponibilità dell'offerta, sta generando una pressione al rialzo sui canoni, i quali risultano sempre meno compatibili con la capacità reddituale delle famiglie. Tale dinamica contribuisce a rendere taluni territori, in particolare le aree metropolitane, progressivamente inaccessibili a una quota crescente della popolazione, con conseguente rischio di compromettere la capacità del tessuto produttivo locale di attrarre e trattenere le risorse umane necessarie.

**Si evidenzia** che anche in Emilia-Romagna negli ultimi anni l'accesso alla casa è diventato una questione cruciale, al pari di quella demografica ed occupazionale, per la capacità di concorrere alla crescita economica e alla sostenibilità sociale. Per tali ragioni, nel programma di mandato della Giunta, il diritto alla casa è centrale sia per il benessere abitativo, sia per lo sviluppo economico del territorio e la tenuta della coesione e sostenibilità sociale, nonché dell'autonomia ed emancipazione delle giovani generazioni.

Numerose sono le iniziative regionali a supporto delle politiche abitative, tra queste **si richiamano** il Patto per la Casa, che mira ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, offrendo garanzie ai proprietari che decidono di affittare



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

a prezzi inferiori a quelli di mercato, i bandi per il fondo affitto e, più recentemente, il Piano per la riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica (Erp) e di Edilizia residenziale sociale (Ers) che è stato lanciato con l'obiettivo di azzerare gli alloggi pubblici attualmente sfitti riassegnandoli, dopo gli opportuni e necessari interventi di ristrutturazione, a lavoratrici e lavoratori a reddito medio e medio-basso.

Sul **Piano per la riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica (Erp) e di Edilizia residenziale sociale (Ers)** si richiama la delibera della Giunta regionale n. 1564 del 29/9/2025 con cui è stato pubblicato il primo avviso pubblico rivolto ai Comuni della Regione Emilia-Romagna e alle ACER per raccogliere le candidature dei Comuni che hanno alloggi ERP liberi, non assegnabili per motivi manutentivi, e fabbricati da rendere più efficienti dal punto di vista energetico, sulla base di criteri – concordati tra la stessa Regione e le Amministrazioni locali - che vanno dai fabbisogni dei territori, alle condizioni edilizie degli alloggi, alla possibilità di essere facilmente immessi nel mercato. Il Piano prevede due linee di intervento:

**Linea 1 – Alloggi ERP e altre unità immobiliari** - secondo una prima stima tratta dall'Osservatorio regionale del sistema abitativo, si tratta di circa 3.500 alloggi che attualmente non sono assegnati perché bisognosi di interventi di ristrutturazione, nello specifico:

- recupero di alloggi ERP censiti in ORSA sfitti e di eventuali altre unità immobiliari di proprietà comunale (anche non residenziali) che non possono essere riqualificati con le risorse normalmente disponibili, e che quindi non assolvono alla funzione di soddisfare le richieste inevase nelle graduatorie ERP, con temporanea sottrazione dal vincolo ERP, per destinarli alla locazione a canone calmierato da assegnare rapidamente a nuclei famigliari e lavoratori a reddito medio basso;
- recupero di alloggi di proprietà delle ACER non utilizzati in quanto necessitano di interventi di ripristino da destinare alla locazione a canone calmierato.

**Linea 2 – Fabbricati** – si tratta di lavori di:

- riqualificazione di fabbricati ERP censiti in ORSA e di eventuali altri fabbricati da destinare a ERP di totale proprietà pubblica comunale, con particolare attenzione alla riqualificazione energetica e al superamento delle barriere architettoniche (LINEA 2.A);
- riqualificazione di altri fabbricati non censiti in ORSA di totale proprietà pubblica comunale o di totale proprietà delle ACER, ovvero nuova costruzione di fabbricati da destinare all'ERP al termine del periodo necessario per il rientro dell'investimento (LINEA 2.B).



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

In sintesi, gli obiettivi sono:

- offrire rapidamente alloggi in locazione a prezzi accessibili (ERS), utilizzando prioritariamente gli alloggi sfitti del patrimonio abitativo pubblico (ERP);
- riqualificare i fabbricati ERP, con particolare attenzione alla componente energetica e al superamento delle barriere architettoniche;
- aumentare l'offerta di ERP e ERS nel territorio regionale.

Da un punto di vista economico, oltre a risorse proprie, sono state riprogrammate parte delle risorse del FESR ed è previsto il ricorso ad un mutuo agevolato a tasso fisso che sarà restituito attraverso un piano di ammortamento trentennale interamente sostenuto dagli introiti dei canoni. Una parte del ricavato confluirà in un Fondo di garanzia per coprire eventuali morosità e, qualora ci sia un extraprofitto, la Regione provvederà a reimmetterlo nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per rafforzare la manutenzione degli alloggi Erp. Gli alloggi recuperati entreranno temporaneamente a far parte del patrimonio di Edilizia residenziale sociale (Ers) e verranno assegnati a cittadini e alle famiglie con redditi medi e medio-bassi che pagheranno un canone calmierato.

In attuazione alla procedura ricognitiva, con delibera della Giunta Regionale n. 128 del 2/2/2026 è stato approvato l'Avviso per la costituzione di elenchi di cittadini, lavoratori e nuclei familiari che, essendo in possesso di specifici requisiti, sono interessati ad ottenere in locazione a canone calmierato gli alloggi ERS di proprietà di Comuni e Aziende Casa che saranno resi disponibili a seguito della loro ristrutturazione. Sulla base di tale avviso, la Regione Emilia-Romagna si limiterà a raccogliere le candidature pervenute e a trasmetterle ai Comuni e alla Azienda Casa in cui sono localizzati gli alloggi da locare per i quali sia stata espressa la candidatura da parte dei cittadini. I Comuni e le Aziende Casa proprietari/e degli alloggi procederanno:

- ad approvare il Regolamento comunale per l'assegnazione degli alloggi sulla base di un regolamento-tipo regionale che sarà approvato dalla Regione;
- alla definizione della graduatoria secondo il Regolamento comunale;
- all'assegnazione in locazione dell'alloggio al nucleo richiedente;
- alla gestione delle locazioni degli alloggi ERS - a tal fine i Comuni potranno avvalersi delle Aziende Casa Emilia-Romagna e degli altri soggetti gestori;
- al monitoraggio delle locazioni e alla rendicontazione dei canoni di locazione secondo modalità che saranno definite dalla Regione.

Sul tema delle locazioni a breve termine, infine, si richiama la **legge regionale n. 10 del 19/12/2025** recante "**Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in**



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

**Emilia-Romagna"** che mira a regolamentare l'impatto sul territorio di un fenomeno in continua crescita e con diffusione diversificata nei vari contesti regionali, fornendo ai Comuni strumenti regolatori flessibili per gestirne l'insediamento a seconda delle esigenze e delle specificità locali.

La normativa definisce una specifica **destinazione d'uso** per questi immobili, conferendo ai Comuni la facoltà di limitarne o favorirne la diffusione in base alle necessità di **residenzialità stabile** e tutela dei centri storici. La legge infatti istituisce un ventaglio di strumenti regolatori flessibili che i Comuni potranno utilizzare, in via facoltativa, per le seguenti finalità di interesse generale:

- assicurare l'ordinato sviluppo del territorio, garantendo l'equilibrio tra la tutela della residenzialità e la promozione dell'offerta turistica;
- favorire lo sviluppo del turismo e la valorizzazione patrimoniale di aree attualmente sprovviste di idonea capacità ricettiva;
- ampliare l'offerta di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata;
- favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, garantendo adeguati standard di qualità e sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
- contribuire alla tutela e alla valorizzazione dei centri storici e degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale;
- promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente;
- salvaguardare il patrimonio ricettivo regionale valorizzando gli immobili con destinazione ricettiva alberghiera, per i quali è escluso il mutamento d'uso verso la locazione breve, continuando a trovare applicazione la disciplina di settore.

Inoltre, il testo stabilisce rigorosi **requisiti di sicurezza**, igiene ed efficienza energetica, subordinando l'avvio delle attività alla presentazione di appositi **titoli abilitativi** come la SCIA. Sono previsti regimi transitori per le strutture già esistenti, meccanismi di **monitoraggio telematico** e sanzioni pecuniarie per chi non si adegua ai nuovi standard qualitativi. L'obiettivo finale è equilibrare lo **sviluppo turistico** con il diritto all'abitare, reinvestendo i proventi delle multe nella manutenzione dell'**edilizia pubblica**. La norma si propone di conciliare esigenze differenti: da un lato, sostenere la crescita del settore in aree nelle quali l'offerta alberghiera non risulta sufficiente a soddisfare la domanda turistica; dall'altro, contenerla nei contesti in cui la diffusione di immobili destinati alla *locazione breve* potrebbe entrare in conflitto con la tutela della residenzialità stabile, generando effetti negativi per cittadini, università e imprese locali.



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527 5313 - 5219 - Fax 051 527 5420

email [SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it](mailto:SegrCommIII@regione.emilia-romagna.it) PEC [ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it)

[www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii](http://www.assemblea.emr.it/lassemblea/istituzione/commissioni/comm-iii)

Tenuto conto di quanto sopra, **si ritiene** che per la Regione Emilia-Romagna il Piano europeo presenti diversi profili di particolare interesse, in ragione delle specificità territoriali, tra cui la presenza di un sistema urbano policentrico con città universitarie (in particolare Bologna, Modena e Ferrara) ad alta pressione abitativa e una forte attrattività turistica in alcune aree.

**Si invita pertanto la Giunta a monitorare il percorso di tale proposta al fine di cogliere le opportunità e gli strumenti dell'Unione europea e a valutare, congiuntamente con l'Assemblea legislativa, l'opportunità di presentare le proprie osservazioni al Governo, al fine di partecipare attivamente alla fase ascendente di formazione della proposta definitiva.**

Distinti saluti.

F.to  
Il Presidente  
Paolo Burani

