

Affordable housing act, Segalerba (Fiaip): Italia sostenga il ritiro o profonda revisione

Redazione Fiaip, Federazione italiana agenti immobiliari professionali, è intervenuta in audizione presso la 4ª Commissione politiche dell'Unione europea del senato, nell'ambito dell'esame della proposta di Regolamento COM(2026) 599 Affordable Housing Act. Fiaip ha espresso ferma contrarietà all'attuale impianto della proposta, chiedendo che l'Italia ne sostenga il ritiro o, qualora l'iter europeo prosegua, una profonda revisione. La Federazione condivide l'obiettivo di rendere la casa più accessibile, ma ritiene che la risposta debba partire dalla stessa diagnosi formulata dalla Commissione europea: l'insufficienza dell'offerta abitativa rappresenta il fattore strutturale della crisi. Non abbiamo semplicemente bisogno di più case: abbiamo bisogno delle case giuste, nei luoghi giusti, per famiglie che stanno cambiando e nei territori nei quali si concentrano lavoro e opportunità dichiara Fabrizio Segalerba, presidente nazionale Fiaip. In Italia convivono milioni di abitazioni non occupate con una forte carenza di offerta nelle aree metropolitane più dinamiche. Questo dimostra che non basta intervenire sugli utilizzi degli immobili esistenti: occorre una politica strutturale capace di recuperare patrimonio, rigenerare le città, riconvertire immobili pubblici e privati e creare nuova offerta dove serve realmente. Fiaip ha sottolineato come eventuali restrizioni alle locazioni brevi, alle seconde abitazioni o all'utilizzo degli immobili non possano essere considerate una risposta sostitutiva delle politiche abitative. La funzione sociale della proprietà non può trasformarsi nell'obbligo del proprietario di destinare il proprio bene all'utilizzo che la politica ritiene preferibile prosegue Segalerba. Quando si interviene sulla possibilità di acquistare, utilizzare o mettere a reddito un immobile si entra nella sfera di un diritto che deve essere temperato con l'interesse generale attraverso criteri rigorosi di necessità, proporzionalità e ragionevolezza. Nel corso dell'audizione Fiaip ha richiamato anche la sentenza n. 164/2026 della Corte costituzionale, depositata il 9 ottobre, relativa alla disciplina delle locazioni brevi dell'Emilia-Romagna. La Corte, pur riconoscendo la legittimità dell'obiettivo di contrastare fenomeni di overtourism, ha ribadito che ogni misura restrittiva deve superare un effettivo test di proporzionalità, dichiarando costituzionalmente illegittime le disposizioni regionali esaminate. La Federazione ha inoltre evidenziato che la questione abitativa riguarda ormai non soltanto le politiche sociali, ma anche mobilità del lavoro, competitività delle imprese e capacità dei territori di attrarre persone e investimenti. In quest'ottica occorre intervenire sul patrimonio pubblico inutilizzato, sulle aree dismesse, sulla rigenerazione urbana, sulla semplificazione dei cambi di destinazione d'uso e sulla creazione di condizioni più sicure e convenienti per la locazione residenziale. Qualora l'iter europeo prosegua, Fiaip chiede in particolare la tutela dei piccoli proprietari non imprenditori, la salvaguardia dell'acquisto e dell'utilizzo delle seconde abitazioni, la prova di un nesso causale diretto e documentato tra il fenomeno che si intende limitare e la tensione abitativa, nonché il carattere eccezionale, temporaneo e territorialmente circoscritto di ogni eventuale restrizione. Non dobbiamo scegliere tra diritto alla casa e diritto di proprietà. conclude Segalerba. Una politica moderna della casa deve creare nuova disponibilità, rigenerare quella esistente e rendere nuovamente abitabili e attrattivi i territori. L'articolo Affordable housing act, Segalerba (Fiaip): Italia sostenga il ritiro o profonda revisione proviene da Requadro

