



Affordable Housing Act, cosa prevede la legge europea sulla casa e a che punto siamo

Che cosa potrebbe cambiare per l'Italia

Perché l'Unione europea interviene sulla crisi abitativa

L'emergenza casa è diventata una questione centrale per le politiche sociali ed economiche europee. L'aumento dei prezzi degli immobili, la crescita dei canoni di locazione e la scarsità di alloggi disponibili in numerose aree urbane rendono sempre più difficile trovare una sistemazione adeguata a costi sostenibili. Questa pressione si fa sentire soprattutto nelle città, nelle aree metropolitane, nelle isole e in altre destinazioni turistiche.

Le autorità pubbliche di tutta l'Ue stanno dunque introducendo norme che regolano gli affitti a breve termine, le seconde case o gli alloggi sfitti. Ma tali misure devono essere conformi al diritto dell'Ue e attualmente manca un quadro operativo comune. Per dare maggiore certezza giuridica e norme più chiare si è dunque deciso di intervenire con l'Affordable Housing Act (Legge sull'edilizia abitativa accessibile).

Cosa prevede l'Affordable Housing Act

Il progetto europeo si fonda su due elementi complementari:

una proposta di regolamento con l'obiettivo di stabilire criteri comuni per individuare le aree in cui l'accesso alla casa è particolarmente difficile e per valutare le misure che le autorità pubbliche possono adottare;

una raccomandazione della Commissione europea per promuovere interventi strutturali per incrementare il numero di abitazioni disponibili e contenere le cause della crisi.

Individuare le aree con una forte pressione abitativa

Uno degli obiettivi centrali dell'Affordable Housing Act è consentire alle amministrazioni di identificare in modo documentato i territori in cui il mercato immobiliare presenta criticità tali da giustificare interventi specifici.

Regole più chiare per gli affitti brevi e gli immobili a uso non residenziale

C'è poi il tema degli affitti turistici di breve durata, delle seconde case e degli immobili lasciati vuoti. In questo quadro, l'Affordable Housing Act vuole fornire alle amministrazioni un quadro più chiaro per valutare eventuali restrizioni o altre misure, purché siano giustificate dalle condizioni locali e rispettino i principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione previsti dal diritto europeo. Una questione che ha acceso il dibattito.

Aumentare l'offerta di case a prezzi accessibili

Qui entra in gioco la raccomandazione, che punta ad accelerare la costruzione e il recupero di immobili destinati all'affitto e alla vendita a condizioni sostenibili. Tra le direttrici di intervento figurano un uso più efficiente dei terreni disponibili, il recupero degli edifici esistenti, la semplificazione delle procedure urbanistiche e autorizzative e il rafforzamento dell'edilizia sociale e accessibile.

Più sostegno all'edilizia sociale e agli alloggi per studenti

C'è poi il tema dell'ampliamento dell'offerta di case sociali e di alloggi destinati agli studenti. La raccomandazione europea punta a incoraggiare nuove iniziative, favorire investimenti e rendere più agevole la realizzazione di alloggi destinati a queste categorie.

Investimenti e strumenti finanziari europei

La Commissione europea punta a favorire l'impiego delle risorse europee e nazionali, semplificare le condizioni per sostenere gli investimenti nell'edilizia accessibile e migliorare il coordinamento tra amministrazioni, istituzioni finanziarie e operatori del settore.

A che punto è l'iter dell'Affordable Housing Act

Il 9 settembre 2026 la Commissione europea ha presentato il testo del regolamento, accompagnato dalla documentazione tecnica e dalla raccomandazione sulle misure per aumentare l'offerta abitativa. La proposta è entrata ufficialmente nella fase legislativa europea, ma non ha ancora completato il suo percorso.

In Italia il dossier è entrato nell'esame parlamentare. In particolare, la proposta è stata assegnata il 22 settembre 2026 alle commissioni competenti, con l'esame presso la XIV Commissione, Politiche dell'Unione europea, iniziato il 7 ottobre.

E proprio in audizione sulla proposta di regolamento europeo Affordable Housing Act di fronte alla Commissione Politiche dell'Unione europea del Senato hanno presentato il loro intervento l'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), Fimaa Italia-Confindustria, Fiaip.

Ance: "Il regolamento Ue è una risposta prematura e inadeguata"



Durante l'audizione al Senato sull'Affordable Housing Act della Commissione europea, il presidente dell'Ance, Antonio Ciucci, ha sottolineato che "la casa è un'infrastruttura sociale e come tale necessita di una politica pluriennale con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ha bisogno. Non solo case popolari quindi, ma anche case sociali dedicate a quella fascia della popolazione che non è indigente, ma che non riesce ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato soprattutto nelle città attrattive: il cosiddetto 'ceto medio'".

E ha affermato: "A fronte di queste considerazioni, il regolamento sugli alloggi accessibili non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata a un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia. Bisogna partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa. In Italia, anche se la popolazione diminuisce, i nuclei familiari, sempre più piccoli, continuano ad aumentare".

Fimaa Italia: "Obiettivi condivisibili, ma misure del tutto sproporzionate"

Alessandro Simonetto, vicepresidente di Fimaa Italia con delega al turismo, internazionalizzazione e politica economica europea, ha detto: "Il regolamento prevede limitazioni sulla base di criteri eccessivamente ampi e automatici. Invece, è necessario intervenire sulle condizioni che ostacolano l'immissione sul mercato degli immobili. Le situazioni di stress abitativo richiedono infatti interventi specifici, calibrati sulle caratteristiche dei singoli territori e fondati su una concreta valutazione delle cause che determinano la mancanza di alloggi. Auspichiamo quindi che l'Italia si batta per evitare misure generalizzate e per fare in modo che gli Stati membri conservino adeguati margini di intervento".

E ha spiegato: "Il regolamento prevede un approccio uniforme per tutta l'Ue, senza prendere in considerazione le specificità del mercato italiano e le differenze tra grandi città, piccoli centri, aree interne e territori turistici. In questo modo, uno strumento destinato a fronteggiare specifiche situazioni di stress rischia di trasformarsi in un quadro generale di limitazione dell'utilizzo della proprietà immobiliare".

Fiaip: "L'Italia sostenga il ritiro o la profonda revisione dell'Affordable Housing Act"

Fabrizio Segalerba, presidente nazionale Fiaip, ha evidenziato: "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. 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".

E ha affermato: "La funzione sociale della proprietà non può trasformarsi nell'obbligo del proprietario di destinare il proprio bene all'utilizzo che la politica ritiene preferibile. 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".

Che cosa potrebbe cambiare per l'Italia

Per l'Italia, il provvedimento potrebbe avere un impatto significativo soprattutto nelle grandi città, nelle località turistiche e nei territori in cui la domanda di abitazioni supera l'offerta disponibile. Ma molto dipenderà anche dalle politiche nazionali.

Bisogna però ricordare che la proposta Affordable Housing Act deve completare l'iter legislativo europeo e il testo finale potrebbe essere modificato durante il confronto tra Parlamento europeo e Consiglio. Non si tratta di una legge già definitivamente approvata, né di un provvedimento che introduce automaticamente un tetto agli affitti o un divieto generalizzato delle locazioni turistiche.

Condividi