

Affordable Housing Act: la Commissione europea presenta una proposta per affrontare la crisi abitativa

16 Settembre 2026



La Commissione europea ha presentato il 9 settembre una **proposta di regolamento** denominata *Affordable Housing Act*, volta a sostenere gli Stati membri e le città nell'affrontare la **crisi abitativa**, con particolare riferimento ai **problemi di accessibilità economica e disponibilità degli alloggi** nelle aree soggette a maggiori pressioni abitative.

La proposta mira a fornire maggiore certezza giuridica alle autorità pubbliche che intendono adottare misure per affrontare le criticità abitative locali, nel rispetto del diritto dell'UE.

L'*Affordable Housing Act* introduce, per la prima volta, un **quadro europeo comune** per valutare le misure in materia di alloggi che incidono sul mercato unico, lasciando alle autorità competenti la decisione se intervenire e quali misure adottare. Le scelte in materia di politiche abitative restano di competenza nazionale, regionale e locale, nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà.

Le nuove norme sono concepite per aiutare le autorità competenti a individuare le **aree soggette a tensioni abitative**, attraverso una metodologia comune. Qualora decidano di introdurre restrizioni all'utilizzo degli alloggi, ad esempio per le locazioni di breve durata o per gli immobili sfitti, le autorità dovranno dimostrare che tali utilizzi contribuiscono alle pressioni abitative locali e garantire che le misure adottate siano mirate, necessarie e proporzionate.

Per quanto riguarda le **locazioni di breve durata**, le eventuali misure dovranno riguardare le attività che riducono il patrimonio abitativo disponibile per l'utilizzo a lungo termine. Prima di introdurre restrizioni, le autorità dovranno **inoltre dimostrare che tali attività hanno avuto effetti negativi significativi** sull'accessibilità economica o sulla disponibilità degli alloggi per almeno tre anni e che misure meno restrittive non sarebbero altrettanto efficaci.

Le autorità dovranno inoltre applicare il **regolamento UE sulle locazioni di breve durata**, compresi gli obblighi di registrazione e la rimozione o disabilitazione degli annunci non conformi, e utilizzare, ove disponibili, i dati raccolti nell'ambito dello stesso regolamento a sostegno delle proprie valutazioni.

La proposta fornisce inoltre un quadro più chiaro per le misure che riguardano **l'acquisto o l'utilizzo di immobili residenziali**, ad esempio per affrontare il fenomeno delle seconde case o degli immobili inutilizzati per periodi prolungati. A tutela della certezza del diritto e del legittimo affidamento, le condizioni relative all'acquisto non potranno applicarsi retroattivamente e dovranno essere previste adeguate disposizioni transitorie.

La proposta è accompagnata da una **Raccomandazione sull'accessibilità economica e sull'offerta di alloggi nelle aree soggette a tensioni abitative**, che sostiene le autorità nei loro sforzi per aumentare l'offerta abitativa nelle aree che ne hanno maggiormente bisogno.

In particolare, la Raccomandazione incoraggia **procedure più rapide di pianificazione e autorizzazione** per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riconversione degli edifici, nonché misure volte a facilitare gli investimenti.

Le autorità sono inoltre incoraggiate a concentrare gli interventi per aumentare l'offerta abitativa attraverso appositi *Housing Acceleration Plans*.

L'*Affordable Housing Act* costituisce una delle componenti del **Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili** (*European Affordable Housing Plan*), insieme alle nuove norme sugli aiuti di Stato per gli alloggi a prezzi accessibili e alla Strategia europea per le costruzioni residenziali.

La proposta legislativa sarà ora esaminata dal **Parlamento europeo** e dal **Consiglio** secondo la procedura legislativa ordinaria. Parallelamente, la Commissione continuerà a collaborare con gli Stati membri e le parti interessate per attuare il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili.

16 settembre 2026

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari
Esteri**

Tel. 06 84567 402

E-Mail: bruxelles@ance.it

E-Mail: estero@ance.it