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