

***Primo Piano - Dall'Unione Europea
l'Affordable Housing Act: paletti e regole
comuni per frenare gli affitti brevi***

**Roma - 09 set 2026 (Prima Notizia 24) La Commissione UE
presenta un quadro normativo per contrastare l'emergenza
casa. Le amministrazioni locali potranno porre limiti alle locazioni turistiche nelle aree ad alta tensione
abitativa.**

La Commissione Europea ha presentato la proposta di regolamento "Affordable Housing Act", un pacchetto di norme concepito per fornire un quadro giuridico uniforme agli Stati membri e agli enti locali intesi a contrastare il caro-casa e la carenza di alloggi a prezzi accessibili. L'iniziativa risponde a una criticità avvertita da oltre la metà dei cittadini residenti nelle città europee, offrendo certezza del diritto alle amministrazioni che intendono applicare restrizioni alle locazioni brevi, a uso turistico o al fenomeno degli immobili lasciati sfitti. Il provvedimento definisce una metodologia comunitaria per individuare le cosiddette "aree sotto pressione abitativa", lasciando tuttavia piena autonomia decisionale e rispetto del principio di sussidiarietà ai singoli governi e alle autorità territoriali. Per decretare lo stato di emergenza immobiliare, gli amministratori dovranno applicare precisi parametri economico-statistici, tra cui il rapporto tra prezzo medio di vendita dell'immobile e reddito disponibile pro capite (con una soglia di allarme fissata a un valore pari ad almeno otto anni di reddito), l'andamento del rapporto prezzi-redatti nell'ultimo decennio e le prospettive di stabilità del mercato nei tre anni successivi. Qualora il valore del rapporto superi la quota 10, la condizione di pressione sarà considerata automaticamente sussistente senza necessità di analisi storiche decennali. L'introduzione della norma mira a superare i contenziosi legali e le contestazioni sulla compatibilità con il mercato unico che in passato hanno bloccato i tentativi di regolamentazione promossi da diverse municipalità. Gli enti pubblici locali che decideranno di porre limiti all'uso turistico degli immobili dovranno tuttavia dimostrare l'impatto diretto di tali attività sul contesto abitativo di riferimento, garantendo la proporzionalità e la puntualità dei provvedimenti adottati. La misura si prefigge inoltre di tutelare la competitività complessiva del continente, mitigando gli ostacoli che l'emergenza alloggiativa impone alla mobilità di studenti e lavoratori.

(Prima Notizia 24) Mercoledì 09 Settembre 2026