

Affitti brevi e seconde case spopolano le città? I numeri reali e le tesi contrapposte (e le polemiche sulla stretta Ue) di Alessia Conzonato

La proposta Ue fissa i criteri comuni per individuare le aree in stress abitativo e intervenire su locazioni turistiche e seconde case. L'Italia chiede una clausola nazionale, mentre Aigab avverte: «Il rischio è ingessare il mercato» (Fonte: <https://www.corriere.it/> 27 settembre 2026)



Il [regolamento europeo «Affordable housing act»](#) - presentato lo scorso 9 settembre dalla Commissione Ue, avviando un iter legislativo che farà passare il testo al vaglio del Parlamento e del Consiglio - ha suscitato diverse polemiche, tra cui quella del governo italiano che intende chiedere l'inserimento di una clausola nazionale per lasciare la **libertà agli Stati membri di decidere se applicare la normativa** oppure no. Da un lato, Bruxelles la vede come la soluzione a una crisi abitativa caratterizzata da una urgente mancanza di alloggi e abitazioni a prezzi accessibili e spesso causata dal **crescente uso di affitti brevi** o, in generale, impieghi diversi dalla residenza primaria. L'Italia, invece, come un tentativo dell'Europa di superare il perimetro delle proprie competenze per entrare in un ambito già presidiato dai Paesi.

Cosa dice la proposta europea

Ma facciamo un passo indietro, il testo cosa prevede? L'«[Affordable housing act](#)» definisce un perimetro in cui le autorità nazionali, regionali e locali hanno la possibilità di **adottare misure in grado di tutelare la disponibilità delle abitazioni** e la loro accessibilità economica. Tali misure, però, devono essere supportate da dati concreti, proporzionati e che siano in grado di accertare lo stato di stress abitativo di una specifica area territoriale.

Non si tratta di imporre limitazioni o attribuire agli enti poteri ulteriori rispetto a quelli già previsti, ma di **fissare dei criteri comuni per comprovare la pressione effettiva** sul mercato immobiliare e la necessità di intervento con delimitazioni e tempistiche. In questo contesto la Commissione europea specifica che questa soluzione, da sola, non basta ma gli Stati membri si devono impegnare anche ad accelerare l'offerta immobiliare con nuove costruzioni o incentivi a rinnovare gli edifici esistenti.

Come accertare lo stress abitativo e le restrizioni

Giungere ad operare a livello locale, quindi, non è così immediato. Prima di tutto è necessario stabilire se l'area geografica presa in esame è realmente in una condizione di stress abitativo. Nel testo (articolo 6), infatti, Bruxelles ha fissato tre parametri:

- il rapporto tra **prezzo medio delle abitazioni e reddito disponibile medio** quando è pari o superiore a 8 (valore che indica gli anni di reddito necessari per un'abitazione media nell'area considerata);
- **aumento costante** dello stesso rapporto nel corso degli ultimi dieci anni;
- la previsione che sia improbabile che la **pressione abitativa si attenui nei tre anni successivi** , in assenza di misure, sulla base di tre elementi: dinamiche demografiche, offerta e domanda di alloggi.

Quanto alle restrizioni che a Stato, regioni e amministrazioni locali è consentito applicare, il provvedimento europeo stabilisce due principali campi:

- l'accesso e la prestazione dei servizi di locazione turistica o di breve durata;
- l'acquisto e l'utilizzo di terreni e immobili residenziali non destinati a residenza principale.

Per intendersi, **affitti brevi e seconde case** , con interventi per limitare ad esempio l'inutilizzo prolungato degli immobili o l'acquisto di abitazioni ad uso diverso dalla funzione residenziale.

La posizione dell'Italia

Il ministro per gli Affari europei, Tommaso Foti, durante il question time alla Camera di mercoledì 23 settembre ha ribadito la sua divergenza con Bruxelles e che l'intervento europeo «debba avere una **clausola nazionale lasciando ai singoli stati nazionali di poterlo applicare** , ma con una libertà che non deriva da una perentorietà delle norme stesse». «La parte di questo regolamento che ci preoccupa è l'insieme di condizionalità che vengono introdotte evocando l'articolo 114 del Trattato di funzionamento dell'Unione europea, a nostro avviso in modo improprio facendo passare la normativa come **un aspetto per realizzare e potenziare il mercato unico** », ha aggiunto.

La proposta, secondo il governo, rischia di agire negativamente in due ambiti: « **quello della proprietà** e soprattutto della limitazione dell'acquisizione dell'utilizzo degli immobili, perché comporta una limitazione all'utilizzo degli immobili, all'acquisto e alla vendita», e **quello del turismo** «sia con riferimento agli affitti brevi sia alla qualificazione delle destinazioni turistiche come aree di tensioni abitative».

I rischi per il mercato immobiliare italiano

Non consentire di affittare ai turisti un immobile o impedire di comprarne uno non adibito a prima casa avrà degli **effetti sull'economia reale dell'Italia** e di altri Paesi. Questa è l'opinione delle associazioni di categoria, che evidenziano i rischi. «Più che aiutare il mercato immobiliare, l'effetto del provvedimento europeo potrebbe piuttosto ingessarlo — spiega Marco Celani, presidente di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) —. Secondo i dati Istat più recenti, **l'84% delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà** e solo il 16% è in affitto. Nel nostro Paese il tema principale è lo spopolamento dei centri storici perché molti cittadini ereditano degli immobili, che però non riescono a mettere a reddito. Il contributo di ulteriori restrizioni non può che essere penalizzante».

Stando alle verifiche di Aigab, in gran parte dell'Italia il rapporto tra prezzo medio delle abitazioni e reddito disponibile medio supererebbe la soglia di 10, ma «non in tutti i casi rappresenterebbe un'emergenza abitativa — continua Celani —: spesso è dovuto a un dato Irpef molto basso causato da una parte di economia sommersa prevalente». I dati mostrano, inoltre, che su **un patrimonio di 35,6 milioni di case sono sfitte 9,6 milioni** (pari al 27% del totale) ma solo per 510 mila esiste un annuncio online di affitto turistico. «Siamo sicuri, quindi, che il problema siano gli affitti brevi — conclude —? Invece di sacrificare il settore e tutto il suo indotto creando migliaia di regimi locali diversi, una soluzione potrebbe essere misure concrete che incentivino le costruzioni così da ampliare l'offerta e riallineare i prezzi di mercato».