

FISCO & AGGIORNAMENTI AFFITTI BREVI

5 MIN LETTURA

07/09/2026

Stretta UE sugli affitti brevi nelle aree a stress abitativo: cosa prevede la bozza

SINTESI OPERATIVA

La bozza dell'Affordable Housing Act dovrebbe offrire una base comune per individuare le aree sotto stress abitativo e, in tali zone, limitare le locazioni turistiche brevi o condizionare l'acquisto di abitazioni destinate a seconda casa. Non sarebbe un divieto automatico nell'Unione: ogni intervento richiederebbe la prova di un nesso concreto con le difficoltà dei residenti, oltre a proporzionalità e assenza di discriminazioni verso gli acquirenti stranieri. Proprietari e gestori devono attendere il testo ufficiale e verificare le regole locali prima di agire.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il 9 settembre 2026 la Commissione europea dovrebbe rendere pubblico l'Affordable Housing Act, il testo destinato a completare il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili. Le anticipazioni circolate finora indicano che il regolamento darebbe a Stati membri ed enti locali una base giuridica comune per delimitare le cosiddette "aree sotto stress abitativo", consentendo poi, all'interno di queste zone, di porre limiti alle locazioni turistiche di breve durata e, nelle situazioni più gravi, di subordinare a condizioni l'acquisto di case destinate a seconda abitazione. Non si configurerebbe un divieto omogeneo su scala continentale, quanto piuttosto una facoltà che i Comuni potrebbero esercitare solo dopo aver dimostrato un nesso concreto tra locazioni brevi e ostacoli all'accesso alla casa per chi vi risiede, con interventi proporzionati e privi di qualsiasi discriminazione verso chi acquista dall'estero. Chi possiede immobili e chi lavora nel turismo in Italia, settore che negli ultimi anni ha visto moltiplicarsi gli affitti brevi nelle città d'arte e nelle mete turistiche, farebbe bene a seguire questo dossier normativo già dalla fase di proposta.

COS'È L'AFFORDABLE HOUSING ACT E A COSA SERVE

L'Affordable Housing Act si colloca dentro il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, la strategia con cui Bruxelles vuole rispondere alla crisi abitativa che colpisce sempre più città del continente, dove i prezzi delle case corrono più veloci degli stipendi. All'interno di questa cornice, la Commissione ha già annunciato un intervento legislativo mirato sulle locazioni brevi (le short-term rentals), con lo scopo di attenuarne l'incidenza sull'accesso alla casa nelle zone più critiche, cercando però di non penalizzare l'industria turistica, per molte realtà territoriali un pilastro dell'economia locale.

La presentazione ufficiale della proposta da parte della Commissione dovrebbe avvenire il 9 settembre 2026; da lì partirebbe il consueto iter di approvazione, che vede coinvolti Parlamento europeo e Consiglio dell'Unione. Si tratta di un percorso lungo, nel corso del quale il testo oggi circolato potrebbe ancora cambiare in modo sostanziale.

COME VERREBBERO INDIVIDUATE LE "AREE SOTTO STRESS ABITATIVO"

Al centro del provvedimento c'è un criterio unico, valido in tutti i Paesi UE, per riconoscere le zone in cui la scarsità e il costo delle abitazioni hanno raggiunto un livello tale da mettere a rischio l'accesso alla casa per i residenti. Stando alle anticipazioni sulla bozza, un territorio rientrerebbe tra le aree sotto stress abitativo quando il rapporto medio fra prezzo di vendita delle case e reddito disponibile medio raggiunge o supera quota 8, e quando tale rapporto risulta cresciuto nell'arco degli ultimi dieci anni. Non basterebbe dunque che gli immobili abbiano un costo elevato: occorrerebbe anche che il divario fra prezzi e capacità reddituale degli abitanti mostri una tendenza al peggioramento nel tempo.

Classificare una zona come sotto stress abitativo non genererebbe conseguenze immediate: rappresenterebbe piuttosto la condizione che apre alle amministrazioni la strada verso le misure previste dal regolamento, sulla base di dati accessibili al pubblico e nel rispetto della sussidiarietà, lasciando cioè a livello nazionale e locale la decisione se e come agire concretamente.

LE MISURE IPOTIZZATE SUGLI AFFITTI BREVI

Laddove un'area venisse riconosciuta come sotto stress abitativo, la bozza darebbe alle amministrazioni locali la facoltà di adottare misure calibrate sulla situazione specifica del territorio. Fra gli strumenti previsti compaiono tetti al numero massimo di notti in cui un immobile può essere destinato alla locazione turistica, contingenti sul rilascio di nuove autorizzazioni e, nelle situazioni più critiche, il blocco dell'avvio di nuove attività di locazione breve.

Anche in questo caso servirebbe una motivazione puntuale: le autorità dovrebbero provare un legame reale fra la presenza di locazioni brevi in una determinata zona e il deterioramento delle condizioni di accesso alla casa per i residenti, garantendo inoltre che la misura sia commisurata all'obiettivo. Un aspetto tecnico non trascurabile riguarda la copertura giuridica riservata a questi interventi comunali: secondo quanto trapelato, il regolamento fornirebbe alle iniziative locali una base legale europea capace di metterle al riparo, entro certi limiti, dai ricorsi basati sulla direttiva Servizi, la normativa UE che finora ha costituito uno dei principali freni alle restrizioni locali sugli affitti brevi.

SECONDA CASA, POSSIBILI CONDIZIONI ALL'ACQUISTO

Fra gli aspetti più sensibili rientra quello degli immobili non adibiti ad abitazione principale. Le anticipazioni indicano che la bozza permetterebbe alle autorità di introdurre vincoli o limiti all'acquisto e all'uso di immobili e terreni residenziali destinati a scopi diversi dalla residenza principale, nei casi in cui tali operazioni alimentino la pressione sul mercato immobiliare locale.

Va chiarito che non si configurerebbe un divieto generalizzato di vendita: chi possiede l'immobile potrebbe comunque cederlo liberamente. Le eventuali restrizioni riguarderebbero piuttosto le condizioni di acquisto o di utilizzo di un immobile come seconda casa o come forma di investimento, nelle zone dove la pressione è più forte. Sempre secondo le anticipazioni, queste misure non potrebbero discriminare gli acquirenti in base alla nazionalità e dovrebbero comunque essere adottate solo dopo aver valutato strumenti meno restrittivi, coerentemente con il principio di proporzionalità che attraversa l'intero impianto del regolamento.

PERCHÉ NON SARÀ UN DIVIETO AUTOMATICO IN TUTTA EUROPA

Il testo allo studio non introdurrebbe una disciplina uniforme e immediatamente applicabile in ogni Stato membro. Il meccanismo delineato riconoscerebbe alle amministrazioni nazionali e locali una facoltà, non un obbligo, di intervenire, e comunque solo dove sussistano le condizioni fissate dal regolamento. Questa impostazione si allinea a quanto già sostenuto dal Parlamento europeo, che nella risoluzione del 10 marzo 2026 aveva chiesto che la futura disciplina sulle locazioni brevi impedisse alla loro espansione di compromettere l'accesso alla casa nelle città, senza però imporre soluzioni identiche per territori con caratteristiche diverse.

COSA MONITORARE NEI PROSSIMI MESI

Essendo ancora una bozza, il testo potrebbe essere modificato nel passaggio dalla proposta della Commissione all'esame di Parlamento e Consiglio, un percorso che per i regolamenti UE richiede solitamente mesi, quando non anni. Per chi affitta tramite piattaforme turistiche e per gli operatori del settore in Italia, dove numerose città d'arte e località costiere potrebbero rientrare nella definizione di area sotto stress abitativo una volta applicato il criterio del rapporto prezzo-reddito, il momento chiave da tenere d'occhio nei prossimi mesi resta la presentazione ufficiale del 9 settembre 2026, insieme alle prime reazioni di Comuni e Regioni italiane, che potrebbero già cominciare a valutare se e come sfruttare i nuovi strumenti non appena disponibili.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (07/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO