

AFFORDABLE HOUSING ACT

L'Ue, di nuovo, vuole entrare nelle nostre case

EDITORIALI

16_09_2026



**Stefano
Magni**



La nuova bozza di regolamento Ue Affordable Housing Act, proposto il 9 settembre dalla Commissione Europea, può costituire una rivoluzione nel mercato immobiliare. Non è detto che questa rivoluzione sia positiva. Anzi.

La proposta di regolamento si ripropone di risolvere un problema sentito dalla maggioranza degli europei: il prezzo delle case, in sempre più aree, urbane e rurali, sta

diventando troppo alto per potersi permettere un tetto sopra la testa. Questo rialzo dei prezzi del mattone spinge le classi medie native a ritirarsi dalle aree più prestigiose delle loro stesse città e lasciar campo libero ad una minoranza di proprietari ricchi che spesso usano le loro proprietà solo come investimento. È il fenomeno della “gentrificazione”, che caratterizza soprattutto le grandi città, come Roma e Milano, ma anche aree rurali meta di turismo di massa.

Il regolamento europeo, se approvato, si applicherebbe ad aree “ad alto stress abitativo”. Per definire “stressata” un’area (un quartiere, un comune o una zona rurale), deve presentare almeno tre caratteristiche: il prezzo medio delle case deve essere 8 volte il reddito individuale medio degli abitanti di quella zona, il prezzo deve essere in crescita negli ultimi 10 anni, nei prossimi tre anni non si prevedono riduzioni del prezzo. Se il prezzo medio delle case è superiore all’equivalente di 10 volte tanto il reddito individuale medio degli abitanti di quella zona, allora l’area viene automaticamente catalogata come “alto stress abitativo” anche senza calcolare gli altri due parametri. Ebbene, la bozza prevede che in queste aree, gli enti locali o gli Stati membri possano introdurre una serie di divieti, crescenti a seconda del livello di criticità dello stress abitativo, che vanno dal semplice divieto di affitto breve (per turismo), fino al divieto di acquisto di una seconda casa.

Questa misura sembra concepita apposta per incontrare il favore popolare e le reazioni più viscerali (soprattutto a sinistra) al turismo di massa e alla gentrificazione. Ma a ben vedere si ferma alla superficie del problema e rischia di creare un precedente pericoloso.

La stessa bozza di direttiva ritiene che le misure proposte siano parziali e che il problema centrale del caro-casa sia la scarsità di offerta. In pratica: ci sono poche case rispetto alla domanda abitativa e, quelle che ci sono, sono difficili da comprare e da affittare, per motivi di regolamenti locali e statali, soprattutto. L’Argentina ha seguito il percorso opposto: una delle prime misure dell’amministrazione Milei è stata quella di deregolamentare drasticamente il mercato degli affitti e in pochi mesi le case, che prima erano proibitive, soprattutto a Buenos Aires, sono tornate ad essere accessibili anche per inquilini a basso reddito. La direttiva europea, al contrario, introduce altri divieti e altre regole che rischiano di ingessare ulteriormente un mercato già troppo strozzato.

La filosofia europea è già stata applicata nella pratica e i risultati non sono confortanti. Città europee, anche italiane, hanno introdotto divieti sugli affitti brevi, negli anni scorsi. I risultati, sulla riduzione dei prezzi, sono stati marginali, quando non inesistenti, come dimostra un paper a cura dell’Istituto Bruno Leoni pubblicato il 16

settembre (oggi, per chi legge). Il regolamento europeo eleverebbe a sistema questi esperimenti mal riusciti. Incoraggerebbe altri Stati e altri enti locali, in tutto il continente, ad adottare queste misure.

Anche se approvata e applicata correttamente, dunque, la direttiva potrebbe non portare ai risultati desiderati. Ma può anche non essere applicata correttamente. Il calcolo dei parametri per definire un'area "ad alto stress abitativo" richiede dati dettagliati, precisi, ben archiviati e costantemente aggiornati che poche amministrazioni locali hanno a disposizione. Il rischio è che si aprano ampi margini di discrezionalità delle amministrazioni locali, o anche degli Stati nazionali, che vogliono accontentare elettori stanchi di veder troppi turisti in giro, o preoccupati per il prezzo delle case. Possono dichiarare "aree ad alto stress abitativo" città o quartieri che non lo sono, sulla base di dati errati, anche volutamente esagerati. E questo comporta un rischio grave per lo sviluppo futuro di molte città e località turistiche.

Ma il precedente grave è di principio: per la seconda volta, in due anni, l'Ue vuole mettere le mani sulle nostre case. La proprietà della casa è un baluardo della famiglia, soprattutto in Italia, paese di investitori nel mattone e di piccoli proprietari. La proposta di direttiva sulle "Case Green", se fosse stata recepita come era nella sua prima bozza, avrebbe potuto imporre il divieto di vendita o di affitto di interi condomini che non avessero risposto a rigidi parametri di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni. Praticamente l'intera Italia sarebbe stata da radere al suolo e ricostruire, poiché tutti gli edifici storici, oltre a quelli edificati fino all'ultimo quarto del Novecento, non avrebbero potuto rispettare quei parametri.

La nuova bozza di regolamento interviene sulla proprietà della casa in modo non meno invasivo, fino al divieto di possedere una seconda casa. Lo fa per motivi più popolari rispetto alla direttiva "Case Green", teoricamente per venire incontro ai meno abbienti, ma di fatto l'Ue piccona ancora una volta il diritto di proprietà della casa, anche se formalmente non lo abolisce. Siamo liberi di possedere, ma non di disporre: lo Stato, incoraggiato dall'Europa, ci dice cosa dobbiamo fare delle nostre case. Un passo avanti verso la collettivizzazione, pur non dichiarata e senza eccessi bolscevichi.