MalpensaNews

Affitti brevi, l’Europa apre alle regole locali nelle città sotto stress abitativo

Orlando Mastrillo · Thursday, October 15th, 2026

La questione degli affitti brevi e del loro impatto sul mercato immobiliare entra nel dibattito europeo. L’obiettivo della proposta allo studio della Commissione Europea è intervenire nelle aree dove la pressione turistica rende sempre più difficile trovare una casa a prezzi sostenibili, soprattutto per studenti e lavoratori. Ma le eventuali limitazioni non verrebbero decise direttamente da Bruxelles: un ruolo centrale sarebbe affidato agli Stati e alle autorità locali.

Il tema è stato affrontato in una nuova puntata del podcast “Giù le mani dall’Europa”, con Orlando Mastrillo alla conduzione e alla regia, insieme a Massimo Gaudina, funzionario europeo, ex giornalista e professore a contratto all’Università di Milano, e Vincenzo Salvatore, professore di Diritto dell’Unione Europea all’Università dell’Insubria.

Affitti turistici e case sempre più difficili da trovare

Il punto di partenza è una situazione ormai evidente in numerose città ad alta vocazione turistica. In centri come Roma, Firenze e Venezia, la maggiore redditività delle locazioni brevi può spingere i proprietari a preferire il mercato turistico rispetto ai contratti tradizionali. Una dinamica che contribuisce a ridurre l’offerta di abitazioni disponibili per chi vive, studia o lavora stabilmente in quelle città. La proposta europea punta quindi a fornire strumenti per intervenire nelle aree dove il mercato immobiliare risulta particolarmente sotto pressione, cercando di rendere più accessibile l’offerta abitativa.

Non sarà Bruxelles a decidere quartieri e prezzi

Uno degli aspetti sottolineati durante il podcast riguarda proprio la distribuzione delle competenze. L’idea non è quella di affidare alla Commissione Europea il compito di stabilire dall’alto dove esista un’emergenza abitativa o quanto debba costare un affitto. L’individuazione delle zone critiche e l’eventuale applicazione delle misure resterebbero invece nelle mani delle autorità nazionali e locali.

«L’Europa può definire un quadro e degli strumenti, ma poi sono i territori a dover valutare dove esiste davvero una situazione di stress abitativo» – il tema emerso nel confronto tra gli ospiti. Tra i parametri che potrebbero essere utilizzati c’è il rapporto tra il reddito medio della popolazione e il costo medio delle abitazioni, così da individuare le aree nelle quali trovare casa è diventato particolarmente difficile.

Limiti temporali e regole fiscali

Tra gli strumenti ipotizzati ci sono anche possibili limiti temporali agli affitti di breve durata, in particolare per le locazioni inferiori ai 30 giorni e per quelle turistiche gestite in forma imprenditoriale. Potrebbero inoltre essere introdotte regole fiscali più stringenti, con l'obiettivo di evitare squilibri e fenomeni speculativi nelle zone dove la domanda turistica esercita una forte pressione sul mercato residenziale. Non si tratterebbe, quindi, di un divieto generalizzato degli affitti brevi, ma della possibilità di intervenire in maniera mirata nei territori dove l'emergenza abitativa è più evidente.

Proprietà privata e interesse collettivo

Uno dei nodi più delicati riguarda il rapporto tra la libertà del proprietario di disporre del proprio immobile e l'interesse generale ad avere un mercato abitativo accessibile. La proposta prova a muoversi proprio su questo equilibrio: tutelare il diritto di proprietà, lasciando però spazio a limitazioni in presenza di condizioni particolarmente critiche per la comunità. Durante la puntata è stato evidenziato anche il rischio che il tema venga trasformato in uno scontro politico, presentando l'Unione Europea come un soggetto intenzionato a intervenire direttamente sulle proprietà private. Un'interpretazione che, secondo quanto spiegato nel podcast, non corrisponde alla struttura della proposta.

Una proposta ancora all'inizio del percorso

Un altro elemento importante riguarda l'iter del provvedimento. Quello in discussione non è ancora un insieme di regole definitive. La proposta dovrà affrontare il normale percorso legislativo europeo, con il confronto tra Parlamento Europeo e Stati membri. Il testo potrà quindi essere modificato, integrato o corretto prima di arrivare a un'eventuale approvazione.

La sfida della comunicazione

Accanto agli aspetti normativi, il confronto ha messo in evidenza anche un problema di comunicazione. Provvedimenti complessi come quelli che riguardano casa, proprietà privata e turismo rischiano facilmente di essere ridotti a slogan. Per questo, secondo gli ospiti, è fondamentale spiegare in maniera chiara quali decisioni competano all'Europa e quali invece rimangano nelle mani dei governi e degli enti locali. Una comunicazione più capillare sui territori può diventare quindi uno strumento importante per limitare la disinformazione e permettere ai cittadini di valutare nel merito misure che toccano direttamente la vita quotidiana.

This entry was posted on Thursday, October 15th, 2026 at 6:36 pm and is filed under Life
You can follow any responses to this entry through the Comments (RSS) feed. You can skip to the end and leave a response. Pinging is currently not allowed.