

F.A.R.E.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI DELLA RICETTIVITÀ
EXTRALBERGHIERA E DELLE LOCAZIONI TURISTICHE DIRETTE

Punti prioritari sulla proposta di Regolamento UE COM(2026) 599 – «Affordable Housing Act» – versione operativa della Memoria Tecnica integrale, allegata come documento di dettaglio

18 settembre 2026

I tre punti da presidiare in ogni caso (al netto della PRELIMINARE IRRICEVIBILITÀ DEL TESTO ATTUALE)

Richiesta	Perché
1. Prima il pubblico, poi il privato	980.000 alloggi ERP in Italia, di cui 80.000 vuoti (ANCE, audizione Camera 12/3/2026); consumo di suolo record nel 2025 (ISPRA: 2,7 mq/sec., dato peggiore da 12 anni). Recuperare l'esistente costa meno, economicamente e ambientalmente, che limitare il privato o costruire nuovo.
2. Gli affitti brevi non sono la causa strutturale	Solo l'1,4% del patrimonio abitativo nazionale (vs 12% locazioni 4+4, 27% seconde case inutilizzate). Lo stesso Executive Summary del Regolamento riconosce che l'STR non è il driver principale dello stress abitativo.
3. Chiarire il “reddito disponibile” prima che la soglia sia operativa	Se costruito su dati fiscali IRPEF grezzi, il reddito esclude per legge i canoni a cedolare secca: rischio di classificare come “a stress” aree che non lo sono realmente. Va chiesta trasparenza sulla metodologia (art. 6 AHA) prima che il criterio diventi vincolante.

Le altre osservazioni, in sintesi

Rif.	Osservazioni in una riga
a)	Subordinare ogni restrizione nazionale/locale alla previa adozione di un piano di offerta coerente con la Raccomandazione (oggi non vincolante, a differenza del Regolamento).
c)	Innalzare la soglia da 8 – ma presentarla esplicitamente come posizione di apertura negoziale, non come dato scientificamente derivato (vedi «Attenzioni» sotto).

Rif.	Osservazioni in una riga
d)	Perimetro di calcolo definito a livello statale, non lasciato alla discrezionalità di sindaci o governatori regionali.
e)	Chiedere la definizione di «abitazione di dimensioni medie» e serie storiche depurate dalle distorsioni del periodo pandemico.
f)	Restrizioni condizionate a un nesso causale dimostrato nell'area specifica, non a una semplice correlazione statistica.
g)	Censimento e recupero del patrimonio ERP inutilizzato prima di ogni limitazione al privato, con relative risorse di messa a norma.
h)	Distinzione normativa piccolo proprietario / operatore professionale – principio già presente nel fisco italiano (soglia delle 4 unità).
i)	Regime transitorio e clausole di salvaguardia per mutui e investimenti già contratti in base alle norme vigenti.
j)	Armonizzazione europea delle procedure di sfratto e livellamento delle dotazioni di social housing tra Stati membri.
k)	Tutela delle seconde case come componente storica del risparmio delle famiglie italiane, fattore che il Regolamento non considera.

Richiesta di metodo “interno”: appare ormai necessario e non più rinviabile (attesa l’importanza del comparto nel PIL nazionale, equiparabile a una parte importante, se non la più importante, di export: anche perchè non comporta alcun scompenso, ma unicamente l’immissione di capitale nell’economia nazionale) l’insediamento di **un tavolo interministeriale** con MIT (ERP e housing sociale), MEF (impatto fiscale e sul PIL), Interno (identificazione ospiti, art. 109 TULPS) e Lavoro/Pol.Sociali (autoimprenditorialità femminile nella ricettività).