

PIATTAFORMA POLITICA EUROPEA PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

*Dall'analisi critica dell'*Affordable Housing Act* alla costruzione di una politica europea per la casa*¹

Introduzione

Questa piattaforma nasce da un processo dal basso costruito da oltre 300 organizzazioni sociali, sindacati, reti civiche e gruppi locali che si sono riuniti nell'appello europeo *Europe Needs Home* per affermare il diritto all'abitare come diritto umano fondamentale e non negoziabile.

Mentre la spesa militare in Europa cresce in modo drammatico, assistiamo a un taglio progressivo e sistematico delle risorse destinate al welfare, alle politiche abitative e alla riduzione delle disuguaglianze. Oggi la crisi abitativa è una delle più gravi emergenze sociali del continente.

Milioni di persone vivono in condizioni precarie o rischiano di restare senza un tetto, mentre un enorme patrimonio immobiliare viene lasciato vuoto per pura speculazione.

L'*Affordable Housing Act* (AHA), presentato il 9 settembre 2026, è il riconoscimento istituzionale di questa crisi continentale, ma non ne affronta le cause strutturali. Serve un cambio radicale di paradigma: la casa deve smettere di essere un *asset* finanziario e tornare a essere un diritto universale.

PARTE I: ANALISI CRITICA DELL'AFFORDABLE HOUSING ACT

L'*Affordable Housing Act* intende fornire un quadro giuridico di riferimento che consenta alle autorità pubbliche degli Stati membri di individuare le aree di tensione abitativa e di adottare misure proporzionate, in particolare per attenuare gli effetti negativi degli affitti brevi. Tuttavia, la sua genesi ne rivela i limiti strutturali: non nasce dal riconoscimento del diritto alla casa come diritto umano, ma opera interamente nella logica del mercato interno europeo e delle sue libertà economiche.

L'AHA è uno strumento procedurale fondato sul principio di sussidiarietà, che non sostituisce le norme nazionali né introduce obblighi concreti per gli Stati membri in materia di investimenti strutturali. La definizione di "tensione abitativa" adottata dalla Commissione copre solo alcuni aspetti, molto difficili da rilevare, lasciando invisibile il dramma di sfratti, pignoramenti, assenza di una dimora, povertà abitativa e sovraffollamento.

Inoltre, subordina le misure di tutela abitativa al superamento di un rigido "test di proporzionalità": le istituzioni pubbliche devono giustificare ogni misura regolatoria dimostrando che l'intervento è l'ultima risorsa, subordinando di fatto il diritto alla casa al libero mercato.

Manca qualsiasi intervento sulla finanziarizzazione, così come tutele minime per gli inquilini o per i proprietari rispetto alla prima casa, e mancano risorse adeguate per affrontare un'emergenza strutturale.

PARTE II: ANALISI POLITICA DELLA CRISI ABITATIVA EUROPEA

La radice della crisi è la finanziarizzazione dell'abitare. È il risultato di un modello economico e politico che ha progressivamente trasformato la casa da diritto sociale in *asset* finanziario. Fondi di investimento, fondi azionari e grandi gruppi immobiliari stanno acquisendo quote crescenti del patrimonio residenziale, trasformandolo in uno strumento di estrazione di rendita. A livello nazionale, i recenti "piani casa" producono l'effetto opposto a quello dichiarato: accelerano la privatizzazione del

¹Approvata dall'Assemblea europea per il diritto all'abitare, 7 ottobre 2026

patrimonio abitativo pubblico e alimentano pratiche speculative sugli affitti. Un esempio lampante è il Decreto-legge 66/2026 in Italia (“Piano Casa”), che promuove procedure di dismissione e vendita degli alloggi pubblici per destinare i proventi alla riduzione del debito degli enti locali, smantellando di fatto il patrimonio di edilizia sociale esistente invece di ampliarlo.

Le istituzioni non rispondono alla realtà materiale della crisi: gli orientamenti attuali sono in contrasto con l’urgenza di calmierare gli affitti e di proteggere chi vive in locazione. L’attenzione istituzionale per gli affitti brevi – pur cruciale – non può essere l’unico fronte di intervento. L’espulsione dei residenti e la turistificazione predatoria stanno svuotando le nostre città e le nostre comunità, e l’AHA non affronta queste questioni.

Non accettiamo che la sicurezza delle persone sia definita esclusivamente in termini di ordine pubblico, con pene sempre più severe per gli attivisti che difendono il diritto alla casa.

Sicurezza significa poter ricevere cure, studiare e vivere senza la minaccia di essere sfrattati.

PARTE III: PIATTAFORMA EUROPEA PER IL DIRITTO ALL’ABITARE

Il diritto alla casa deve essere riconosciuto come diritto sociale fondamentale dell’Unione europea, sul quale costruire politiche reali anziché limitarsi a dichiarazioni di principio. Le libertà economiche del mercato devono essere subordinate al diritto delle persone a una casa dignitosa, sicura e accessibile. La funzione sociale dell’abitare deve diventare un principio guida delle politiche europee economiche, urbanistiche, energetiche e sociali.

La politica abitativa deve essere parte integrante di una strategia europea fondata sulla pace, sulla giustizia sociale e sul rispetto dell’ambiente.

Partendo dal processo di convergenza europeo e dalle richieste dell’Appello europeo per il diritto all’abitare, che riconosce l’importanza della Risoluzione del Parlamento europeo del 21 gennaio 2021 sull’accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutti (2019/2187(INI)), formuliamo con forza le seguenti priorità assolute e non negoziabili per il Parlamento europeo e la Commissione:

1. Misure concrete e immediate per garantire sicurezza e continuità abitativa

Per attuare le politiche di coesione sociale su cui si fonda l’UE, rispettare il diritto in materia di diritti umani e, in particolare, contribuire a raggiungere l’obiettivo di porre fine al fenomeno dei senza casa entro il 2030, l’UE deve dotarsi di uno strumento efficace e vincolante per monitorare e prevenire sfratti e pignoramenti della prima casa nei casi in cui le istituzioni pubbliche non offrano un’adeguata soluzione abitativa alternativa. Una prima casa pignorata deve essere assegnata in locazione agli stessi proprietari esecutati o ad altri soggetti individuati attraverso una graduatoria pubblica.

Nell’immediato, il divieto assoluto di esecuzioni forzate durante l’inverno e le ondate di calore deve essere esteso a tutta l’UE.

2. Una definizione e criteri europei vincolanti per l’edilizia sociale

È urgente stabilire criteri chiari e inequivocabili a livello UE che distinguano l’“edilizia residenziale pubblica e sociale” a canone sociale, costruita e gestita dal settore pubblico – e a cui possono contribuire soggetti comunitari come le cooperative a proprietà indivisa, le cooperative di autorecupero e i community land trust – dall’“edilizia sociale a canone accessibile” basata sul partenariato pubblico-privato.

L'edilizia residenziale pubblica deve essere definita come Servizio di Interesse Generale (SIG), superando i vincoli del Patto di stabilità e crescita e dei limiti agli aiuti di Stato che penalizzano il welfare, comprese le spese per l'edilizia sociale e pubblica, mentre l'edilizia sociale deve essere considerata un Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG) da regolamentare.

Questa definizione deve impedire l'uso improprio di fondi pubblici a fini speculativi e deve essere vincolante per la piattaforma europea di investimento per l'abitare della BEI. I finanziamenti prioritari devono essere destinati esclusivamente a un'edilizia pubblica e sociale di qualità, per riequilibrare il mercato e contrastare attivamente la povertà e l'esclusione sociale.

Regola ONU del 30%: i livelli dei canoni devono essere stabiliti secondo criteri specifici basati sul parametro internazionale riconosciuto dalle Nazioni Unite, garantendo che il costo dell'abitare sia sostenibile e che vi sia un sostegno pubblico mirato e prioritario per i casi più vulnerabili, per i quali anche un esborso del 10% o del 20% del reddito mensile risulta particolarmente gravoso.

Devono essere fissate norme giuridicamente vincolanti in materia di accessibilità, di sostenibilità (che unisca qualità, efficienza energetica e prestazioni ambientali) e di mantenimento della proprietà pubblica e collettiva permanente degli alloggi sociali.

Stop al consumo di suolo: i finanziamenti pluriennali devono servire ad aumentare l'offerta di alloggi pubblici attraverso la riconversione e la riqualificazione di edifici vuoti e inutilizzati, evitando rigorosamente qualsiasi ulteriore occupazione e consumo di suolo.

3. Un piano pluriennale con un Fondo europeo autonomo per la manutenzione e la riqualificazione energetica

A livello europeo devono essere recuperati almeno 650.000 alloggi pubblici e sociali aggiuntivi all'anno, con un investimento supplementare di 153 miliardi di euro all'anno per colmare il deficit, ossia per rispondere alle esigenze delle famiglie che spendono più del 30% del proprio reddito per l'abitazione. Chiediamo la creazione di un Piano pluriennale, finalizzato a superare il deficit di alloggi pubblici e sociali in ogni territorio, dotato di un Fondo europeo autonomo, sostenuto da finanziamenti pluriennali adeguati ed esplicitamente destinato a:

- La ristrutturazione e la manutenzione straordinaria degli alloggi pubblici e il recupero del patrimonio inutilizzato a vantaggio del settore dell'edilizia pubblica e sociale, con priorità alle periferie urbane e alle aree marginalizzate.
- Diritto all'alloggio per gli studenti: aumentare l'offerta di residenze universitarie pubbliche gratuite o a basso costo attraverso fondi europei, per garantire il diritto allo studio, contrastare gli affitti elevati e assicurare la mobilità per tutti.
- La riqualificazione energetica, con priorità agli edifici residenziali pubblici affittati a famiglie vulnerabili. Il futuro "Pacchetto di semplificazione" del 2027 non deve essere usato come pretesto per smantellare le tutele sociali e abitative.
- Il sostegno finanziario diretto ai gestori di alloggi pubblici, agli enti locali e ai modelli collaborativi.
- Lo sviluppo di comunità energetiche rinnovabili nell'edilizia pubblica e sociale, per trasformare le famiglie a basso reddito da consumatori passivi in "prosumer" attivi (produttori-consumatori).
- Gli Stati membri e le Regioni che non raggiungono i propri obiettivi specifici devono essere sottoposti a procedure di infrazione.

4. Regolamentazione degli affitti brevi, dei canoni e delle piattaforme digitali

Chiediamo che nell'AHA siano stabiliti criteri urgenti e rigorosi sugli affitti brevi. Questa misura è essenziale per fermare la turistificazione che sta svuotando attivamente le città europee.

È altresì essenziale affrontare la questione dei canoni ordinari, della precarietà contrattuale e dell'accessibilità economica dell'abitare. L'Europa deve promuovere una politica di tutela degli inquilini e di contrasto ai processi che espellono le famiglie dalle città e dai quartieri popolari.

È inoltre prioritario intervenire per monitorare e regolamentare rigorosamente l'uso dell'Intelligenza Artificiale nelle piattaforme immobiliari, in particolare per vietare gli algoritmi anticoncorrenziali che creano cartelli e gonfiano artificialmente i canoni, nonché quelli che violano la privacy, amplificano le discriminazioni o sottraggono alloggi alla locazione residenziale di lungo periodo.

5. Priorità al welfare, stop alla militarizzazione

Assistiamo a continui tagli alle risorse destinate al welfare, all'abitare e alla riduzione delle disuguaglianze a favore del riarmo. I dati rivelano uno squilibrio strutturale: il piano *ReArm Europe/Readiness 2030* mobilita 800 miliardi di euro per la militarizzazione (attraverso debito comune, sovvenzioni e strumenti finanziari straordinari), mentre per affrontare l'emergenza abitativa sistemica l'*Affordable Housing Act* prevede appena 1,6 milioni di euro all'anno, destinati quasi interamente al mantenimento di una banca dati.

6. Partecipazione strutturale ai processi decisionali europei

In vista del *Housing Summit* previsto a novembre 2026 a Dublino, chiediamo l'inclusione formale e strutturale delle reti civiche, dei sindacati degli inquilini e delle organizzazioni degli abitanti negli organi decisionali europei. È fondamentale che la realtà vissuta ogni giorno da chi subisce la crisi abitativa costituisca un contrappeso istituzionale formale alla pressione esercitata dalle lobby immobiliari.

IL NOSTRO IMPEGNO

La fase della semplice denuncia si è esaurita: ora ci organizziamo. Nata dalla spinta di centinaia di gruppi locali in tutta Europa, questa piattaforma intende trasformare l'urgenza abitativa in una forza politica permanente e profondamente radicata.

Di fronte a istituzioni che ignorano la realtà materiale della crisi e a "piani casa" nazionali che accelerano la privatizzazione del patrimonio residenziale per alimentare la rendita, non ci accontentiamo di correggere le distorsioni del mercato. Vogliamo ribaltare il paradigma. Il nostro obiettivo è costruire un'ampia alleanza sociale capace di incidere direttamente sulle decisioni dell'Unione europea, imponendo un'agenda politica che metta al centro la dignità delle persone.

Vogliamo un'Europa che riconosca la casa come diritto fondamentale, che si assuma la responsabilità di garantirlo attraverso politiche adeguate e che metta al centro la dignità delle persone anziché la rendita finanziaria.

La casa non è una merce.

La casa è un diritto.

La casa si difende, si conquista e si governa insieme.