COMMISSIONE
EUROPEA

Bruxelles, 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Proposta di

REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

che istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica (regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili)

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} - {SWD(2026) 607 final}

(Testo rilevante ai fini del SEE)

RELAZIONE

1. CONTESTO DELLA PROPOSTA

• Motivi e obiettivi della proposta

La presente relazione accompagna la proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio che istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica (regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili) (in appresso "proposta").

L'accessibilità economica degli alloggi è sempre più una sfida nell'Unione, soprattutto in alcune città, nelle regioni metropolitane, nelle isole e nelle destinazioni turistiche, dove la domanda è nettamente superiore all'offerta. Sebbene l'offerta abitativa insufficiente rimanga il fattore determinante sul piano strutturale, la domanda legata a determinate forme di utilizzo non primario degli alloggi può aggravare le pressioni sull'accessibilità economica in alcuni mercati locali. Tali pressioni gravano in particolare sulle famiglie a basso e medio reddito, sui giovani e sui lavoratori essenziali e possono rendere sempre più difficile per i residenti accedere ad alloggi a prezzi abbordabili nei luoghi in cui vivono e lavorano.

In risposta a queste situazioni le autorità competenti adottano o valutano sempre più spesso misure che incidono sulla prestazione di servizi di locazione a breve termine o sull'acquisizione e l'uso di immobili residenziali. Tali misure mirano a preservare gli alloggi destinati all'uso residenziale a lungo termine e ad alleviare le pressioni sulla disponibilità di alloggi e sulla loro accessibilità economica. Sebbene la politica abitativa rimanga principalmente di competenza nazionale, regionale e locale, queste misure possono incidere sulle libertà del mercato interno e rientrano pertanto nell'ambito di applicazione del diritto dell'Unione.

La Corte di giustizia dell'Unione europea (CGUE) ha riconosciuto che la salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica può rappresentare un motivo imperativo di interesse generale tale da giustificare restrizioni delle libertà del mercato interno. Tuttavia il diritto vigente dell'Unione – compresi il trattato, la direttiva 2006/123/CE ("direttiva sui servizi") e la giurisprudenza della CGUE – ha carattere generale. È necessario un quadro operativo specifico per valutare le tensioni abitative o dimostrare che le singole misure sono giustificate e proporzionate, così da migliorare la certezza del diritto a beneficio delle autorità competenti, dei cittadini e degli operatori economici e ridurre la frammentazione degli approcci normativi nell'Unione.

Si sta diffondendo sempre più la consapevolezza che la sfida connessa all'accessibilità economica degli alloggi, comune a tutta l'Europa, richiede una risposta collettiva. Sebbene l'edilizia abitativa rimanga per lo più materia di competenza nazionale, regionale e locale, l'UE sostiene, coordina e integra gli interventi a tali livelli, nell'ambito delle proprie competenze e nel rispetto della diversità dei mercati immobiliari e dei sistemi di governance nell'Unione.

Riconoscendo l'urgenza della crisi abitativa, negli orientamenti politici per la Commissione europea 2024-2029([1]) la Presidente aveva annunciato la nomina di un commissario per

[1] von der Leyen, U., "La scelta dell'Europa – Orientamenti politici per la prossima Commissione europea 2024-2029", sito web della Commissione europea, 18 luglio 2024 (https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_it?filename=Political Guidelines 2024-2029_IT.pdf).

l'edilizia abitativa e si era impegnata a presentare il primo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili.

In occasione del Consiglio europeo dell'ottobre 2025([2]) i leader dell'UE hanno invitato la Commissione a presentare rapidamente un piano ambizioso e globale per alloggi a prezzi accessibili, con l'obiettivo di sostenere e integrare gli sforzi degli Stati membri, tenendo debitamente conto del principio di sussidiarietà e delle competenze nazionali. Il 10 marzo 2026 il Parlamento europeo ha adottato la relazione finale della commissione speciale sulla crisi degli alloggi, che ha accolto con grande favore l'impegno della Commissione a realizzare e attuare un ambizioso piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili([3]).

La proposta fa parte del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili([4]) presentato dalla Commissione il 16 dicembre 2025, che comprende un'analisi dei principali fattori trainanti della crisi dell'accessibilità economica degli alloggi nell'UE([5]). Risponde agli appelli ripetuti di Stati membri, città, regioni e portatori di interessi, che chiedono maggiore certezza del diritto per quanto riguarda le condizioni alle quali è possibile adottare misure relative agli alloggi coerentemente con il diritto dell'Unione.

L'obiettivo della presente proposta non è armonizzare la politica abitativa, bensì istituire un quadro comune che disciplini la valutazione, ai sensi del diritto dell'Unione, di determinate misure relative agli alloggi volte a salvaguardarne l'accessibilità economica e la disponibilità. La proposta stabilisce requisiti comuni riguardanti la giustificazione, la proporzionalità, la trasparenza e il riesame di tali misure, compresa una metodologia comune per dimostrare l'esistenza di tensioni abitative. In tal modo la proposta si prefigge di migliorare la certezza del diritto, la trasparenza e la coerenza nell'applicare il diritto dell'Unione, nel pieno rispetto delle competenze nazionali, regionali e locali. Riducendo l'incertezza giuridica, la proposta dovrebbe inoltre consentire alle autorità competenti di affrontare in modo più efficace le pressioni locali in termini di accessibilità economica e disponibilità degli alloggi laddove l'intervento sia giustificato.

La proposta non sancisce nell'ordinamento dell'UE un nuovo diritto per le autorità competenti di limitare l'accesso a o la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine, oppure l'acquisizione o l'uso di beni immobili, né prescrive o raccomanda misure di questo tipo. Stabilisce invece le condizioni e i requisiti applicabili ai sensi del diritto dell'UE qualora le autorità competenti decidano di adottare le misure a loro disposizione a norma del diritto nazionale.

La proposta mira a semplificare e chiarire l'attuale quadro dell'UE applicabile alle misure volte a salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica, in

---

2 Consiglio europeo, "Conclusioni del Consiglio europeo, 23 ottobre 2025", sito web del Consiglio europeo, 23 ottobre 2025, consultato il 13 aprile 2026: https://www.consilium.europa.eu/it/press/press-releases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/.

3 Parlamento europeo, Risoluzione del Parlamento europeo del 10 marzo 2026 sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea, con l'obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, 10 marzo 2026, consultato il 10 aprile 2026: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_IT.html.

4 Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni, "Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili", COM(2025)1025 final (https://op.europa.eu/it/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1).

5 https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-ef2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf

particolare sopprimendo l'obbligo di notifica di cui all'articolo 15, paragrafo 7, della direttiva 2006/123/CE per le misure che rientrano nell'ambito di applicazione del presente regolamento e armonizzando la procedura di valutazione della loro proporzionalità.

- **Il problema e i fattori che lo determinano**

Il problema cui fa fronte la presente proposta è l'insufficiente certezza del diritto per quanto riguarda la compatibilità delle misure che salvaguardano la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica con il diritto dell'Unione, che disciplina le libertà del mercato interno. Questa incertezza si traduce in misure nazionali, regionali e locali divergenti che nuocciono al buon funzionamento del mercato interno.

Il problema è dovuto a due fattori:

– il primo è rappresentato da una criticità sostanziale nel mercato dell'edilizia abitativa, che richiede un intervento pubblico. In alcune zone soggette a tensioni abitative, sempre più spesso le autorità competenti tentano di alleviare le pressioni sull'accessibilità economica degli alloggi che sono causate dallo squilibrio tra domanda e offerta e che potrebbero essere aggravate da determinate forme di uso non primario degli alloggi;

– il secondo è rappresentato da una sfida in termini di governance. Il diritto dell'Unione riconosce che la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica sono motivazioni atte a giustificare restrizioni, anche se incidono sulle libertà del mercato interno. Tuttavia il quadro attuale è di carattere generale. Non costituisce una base sufficientemente specifica e strutturata per accertare il sussistere di tensioni abitative, valutare la necessità e la proporzionalità di interventi specifici, bilanciare le risposte sul lato della domanda e dell'offerta o garantire la trasparenza, il monitoraggio e la revisione nel tempo.

Di conseguenza, in assenza di ulteriori interventi dell'UE, è probabile che le autorità competenti continuino a incontrare difficoltà nell'individuare, giustificare e progettare interventi relativi agli alloggi in modo compatibile con il diritto dell'Unione e fatichino a rispondere efficacemente alle pressioni più gravi in termini di accessibilità economica e disponibilità.

La politica abitativa, la pianificazione urbana e la regolamentazione dell'uso del suolo rimangono principalmente di competenza nazionale, regionale e locale. Lo scopo della presente proposta non è armonizzare i risultati delle politiche abitative né promuovere o incoraggiare l'adozione di particolari interventi relativi agli alloggi, ma istituire un quadro comune europeo che disciplini la valutazione, il riesame e la trasparenza in materia di giustificazione e proporzionalità degli interventi relativi agli alloggi che incidono sulle libertà del mercato interno. In tal modo contribuisce all'efficace funzionamento del mercato interno.

- **Coerenza con le disposizioni vigenti nel settore normativo interessato**

La proposta integra la legislazione vigente dell'Unione che disciplina il mercato interno.

Si basa sul regolamento (UE) 2024/1028([6]) relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine. Pur istituendo un quadro

[6] Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

armonizzato per la registrazione e la condivisione dei dati, detto regolamento non stabilisce in quali circostanze eventuali restrizioni relative agli alloggi possano risultare giustificate ai sensi del diritto dell'Unione. I due strumenti sono pertanto complementari: il regolamento sulla locazione di alloggi a breve termine migliora la trasparenza e la disponibilità dei dati, mentre la presente proposta fornisce un quadro comune per la valutazione delle misure relative agli alloggi.

La presente proposta è anche coerente con la direttiva 2006/123/CE([7]). Per le misure che rientrano nel suo ambito di applicazione, la proposta stabilisce norme specifiche riguardo alla dimostrazione del sussistere di tensioni abitative e alla valutazione della giustificazione, della necessità e della proporzionalità, che si applicano al posto della direttiva sui servizi. Continuano a valere le altre disposizioni applicabili del diritto dell'Unione, compresa la direttiva sui servizi, se non sono sostituite da tali norme specifiche.

La proposta è accompagnata da una raccomandazione della Commissione sulle misure per l'offerta di alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative e integra iniziative più ampie della Commissione volte ad aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso la semplificazione, gli investimenti e il miglioramento della capacità di costruzione. Il regolamento rende possibili interventi più efficaci per affrontare le pressioni immediate sul parco immobiliare esistente, mentre la raccomandazione si concentra sull'aumento strutturale dell'offerta per migliorare l'accessibilità economica in moro duraturo.

La proposta è inoltre coerente con i lavori della Commissione tesi a rafforzare la base di evidenze europee in materia di alloggi, puntando tra le altre cose al miglioramento delle statistiche sugli alloggi, della trasparenza dei mercati immobiliari, dell'accesso ai dati sugli alloggi e della relativa analisi.

- **Coerenza con le altre normative dell'Unione**

La proposta è coerente con il quadro dell'Unione che disciplina i servizi digitali, compresi la direttiva sul commercio elettronico([8]) e il regolamento sui servizi digitali([9]), e non incide sulle responsabilità stabilite nell'ambito di tali strumenti.

È inoltre coerente con le imminenti iniziative della Commissione in materia di equità digitale, turismo sostenibile e "diritto di rimanere" nonché con il quadro riveduto in materia di aiuti di Stato per i servizi di interesse economico generale relativi ad alloggi a prezzi accessibili. La presente proposta integra tali iniziative garantendo una maggiore certezza del diritto alle autorità competenti che adottano misure in materia di alloggi che incidono sul mercato interno.

---

7 Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno (https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj).

8 Direttiva 2000/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2000, relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno ("Direttiva sul commercio elettronico") (https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj).

9 Regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 ottobre 2022, relativo a un mercato unico dei servizi digitali e che modifica la direttiva 2000/31/CE (regolamento sui servizi digitali) (https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj).

2. BASE GIURIDICA, SUSSIDIARIETÀ E PROPORZIONALITÀ

- **Base giuridica**

La base giuridica della proposta è l'articolo 114 TFUE. L'iniziativa mira a migliorare il funzionamento del mercato interno istituendo un quadro comune per la valutazione di determinate misure relative agli alloggi che incidono sulle libertà del mercato interno. Sebbene la politica abitativa rimanga principalmente di competenza degli Stati membri e delle loro autorità nazionali, regionali e locali, le misure che incidono sulla prestazione di servizi o sull'acquisizione o l'uso di immobili residenziali possono limitare le libertà del mercato interno e sono pertanto soggette al diritto dell'Unione.

La proposta stabilisce una metodologia comune per dimostrare il sussistere di tensioni abitative e requisiti comuni inerenti alla giustificazione e alla proporzionalità di determinate misure relative agli alloggi, nel pieno rispetto della competenza degli Stati membri in materia di politica abitativa e contenuto sostanziale delle misure sugli alloggi. Metodologie e requisiti procedurali nazionali, regionali e locali divergenti creano condizioni diverse per gli operatori economici e incertezza giuridica per quanto riguarda le restrizioni alla libertà di stabilimento e alla libera prestazione di servizi di cui agli articoli 49 e 56 TFUE, in particolare di servizi di locazione di alloggi a breve termine, come pure alla libera circolazione dei capitali di cui all'articolo 63 TFUE, specie per quanto riguarda l'acquisizione e l'uso di immobili residenziali. La proposta fa convergere tali metodologie e requisiti istituendo un quadro comune dell'Unione per la valutazione di tali restrizioni. L'articolo 114 TFUE costituisce pertanto la base giuridica appropriata.

- **Sussidiarietà (per la competenza non esclusiva)**

La proposta rispetta il principio di sussidiarietà. La politica abitativa, la pianificazione urbana e la regolamentazione dell'uso del suolo rimangono principalmente materia di competenza degli Stati membri. Tuttavia le condizioni per valutare se le misure relative agli alloggi che limitano le libertà del mercato interno siano conformi al diritto dell'Unione non possono essere chiarite efficacemente dai singoli Stati membri.

Sebbene la CGUE abbia interpretato i principi giuridici pertinenti, il diritto vigente dell'Unione non prevede un quadro operativo comune specifico per individuare le tensioni abitative o valutare la giustificazione e la proporzionalità delle misure relative agli alloggi. Di conseguenza le autorità competenti applicano metodologie e soglie probatorie diverse, da cui derivano incertezza giuridica, oneri amministrativi e un'applicazione incoerente del diritto dell'Unione.

Il valore aggiunto dell'azione dell'Unione consiste pertanto nell'istituire un quadro comune per la valutazione delle misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno. La proposta stabilisce una metodologia comune per dimostrare il sussistere di tensioni abitative e requisiti comuni riguardanti la giustificazione, la necessità, la proporzionalità, la trasparenza e il riesame delle suddette misure. Mantiene il margine di discrezionalità delle autorità competenti, che hanno la facoltà di determinare se l'intervento sia necessario e quali siano le misure appropriate alla luce delle circostanze locali, garantendo nel contempo che le misure che incidono sul mercato interno siano valutate secondo norme comuni dell'Unione.

- **Proporzionalità**

La proposta è conforme al principio di proporzionalità in quanto non va al di là di quanto necessario per migliorare il funzionamento del mercato interno. Non armonizza la politica

abitativa, non impone alle autorità competenti di adottare misure relative agli alloggi né prescrive il contenuto sostanziale di tali misure. Essa stabilisce solo i requisiti comuni necessari per garantire la certezza del diritto, la trasparenza e l'applicazione coerente del diritto dell'Unione alle misure che rientrano nel suo ambito di applicazione. Non concerne le misure adottate dalle autorità competenti per motivi imperativi di interesse generale diversi dalla necessità di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica, quali l'ordine, la sicurezza e la salute pubblici, la protezione dei consumatori o dell'ambiente, anche urbano, e la tutela del patrimonio culturale.

Per quanto riguarda le misure relative ai servizi di locazione di alloggi a breve termine, la proposta si applica solo se tali misure sono adottate al fine di salvaguardare l'accessibilità economica e la disponibilità degli alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative. La proposta mira a garantire che le misure siano configurate in base alle forme di attività che, per portata, frequenza o carattere commerciale, hanno maggiori probabilità di ridurre la disponibilità di alloggi per uso residenziale a lungo termine.

Quanto alle misure che incidono sull'acquisizione o sull'uso di terreni e immobili residenziali, la proposta si applica solo se tali misure sono adottate al fine di salvaguardare l'accessibilità economica e la disponibilità degli alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative. A titolo di esempio, sono comprese le restrizioni all'uso come abitazione secondaria, le prescrizioni che riservano unità abitative a prezzi accessibili all'uso residenziale da parte del proprietario o di categorie specifiche di famiglie, ad esempio chi compra casa per la prima volta o le famiglie a basso e medio reddito, le misure che affrontano il problema degli immobili inoccupati a lungo, l'obbligo di dichiarare l'uso previsto prima dell'acquisizione o i divieti di cambio di destinazione d'uso che impediscono di convertire una proprietà residenziale all'uso commerciale o professionale. Le norme generali che disciplinano la proprietà e il trasferimento di proprietà, comprese le successioni, le donazioni e i trasferimenti in ambito familiare, le misure che disciplinano i canoni dei contratti di locazione di alloggi, le indennità di alloggio, le norme edilizie, la tassazione e le norme generali in materia di uso del suolo, pianificazione territoriale e zonizzazione sono escluse dall'ambito di applicazione se non hanno l'obiettivo o l'effetto di limitare l'acquisizione o l'uso allo scopo di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica ai sensi del regolamento.

Come confermato dalla valutazione d'impatto, questo approccio garantisce il giusto equilibrio tra il miglioramento della certezza del diritto e il mantenimento della flessibilità di cui hanno bisogno le autorità nazionali, regionali e locali per rispondere alle condizioni del mercato immobiliare locale.

- **Scelta dell'atto giuridico**

Un regolamento è lo strumento giuridico più appropriato in quanto stabilisce un quadro procedurale comune che disciplina la valutazione delle misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno. L'applicazione uniforme di tali requisiti procedurali è essenziale per garantire la certezza e l'applicazione coerente del diritto unionale in tutta l'Unione.

Orientamenti non vincolanti potrebbero promuovere un'interpretazione più coerente del diritto vigente dell'Unione, ma non definirebbero un quadro sufficientemente prevedibile e uniforme per le autorità competenti, i cittadini e gli operatori economici. Una direttiva dovrebbe essere recepita a livello nazionale, cosa che aumenterebbe il rischio di divergenze attuative e ostacolerebbe i progressi verso l'obiettivo di migliorare la certezza del diritto.

Un regolamento è pertanto il mezzo più efficace per istituire un quadro comune, nel pieno rispetto della competenza degli Stati membri in materia di politica abitativa e sostanza delle misure relative agli alloggi.

3. RISULTATI DELLE VALUTAZIONI EX POST, DELLE CONSULTAZIONI DEI PORTATORI DI INTERESSI E DELLE VALUTAZIONI D'IMPATTO

- **Consultazioni dei portatori di interessi**

Conformemente agli orientamenti per legiferare meglio, la Commissione ha svolto attività di consultazione mirate per integrare l'ampia consultazione pubblica intrapresa nel 2025 in preparazione del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, cui hanno risposto in 13 330.

Tra il 6 marzo e il 3 aprile 2026 la Commissione ha organizzato un invito a presentare contributi, un questionario mirato e quattro seminari ad hoc con gli Stati membri, le regioni, le città, i portatori di interessi e gli esperti. In seguito all'invito sono pervenuti 617 contributi, mentre il questionario mirato ha raccolto 303 risposte.

Le consultazioni hanno confermato l'ampio sostegno a favore di una maggiore certezza del diritto per quanto riguarda la compatibilità delle misure relative agli alloggi con il diritto dell'Unione, sottolineando nel contempo la necessità di rispettare la sussidiarietà e preservare la flessibilità di cui possono avvalersi le autorità competenti. Le autorità pubbliche hanno chiesto un quadro comune per valutare le tensioni abitative e la giustificazione delle misure locali. Gli operatori economici hanno sottolineato l'importanza della proporzionalità, della certezza del diritto e di un processo decisionale basato su dati concreti, mentre i rappresentanti dei locatari, degli studenti, dei fornitori di alloggi sociali e della società civile hanno ribadito che servono strumenti efficaci per salvaguardare la disponibilità e l'accessibilità economica degli alloggi.

- **Assunzione e uso di perizie**

La proposta muove da un'ampia analisi economica e giuridica effettuata dalla Commissione con il sostegno del Centro comune di ricerca e di altri servizi della Commissione.

- **Valutazione d'impatto**

La proposta è supportata da una relazione sulla valutazione d'impatto (SWD(2026) xxx) elaborata conformemente agli orientamenti della Commissione "Legiferare meglio".

A seguito del parere negativo espresso dal comitato per il controllo normativo il 5 giugno 2026, la valutazione d'impatto è stata sostanzialmente rivista. La relazione riveduta definisce più chiaramente il problema e gli obiettivi, chiarisce la valutazione della sussidiarietà, le opzioni strategiche e l'analisi d'impatto e precisa che l'iniziativa è uno strumento procedurale inteso a migliorare la certezza del diritto piuttosto che un intervento sui mercati degli alloggi. Rafforza inoltre la base di evidenze, l'analisi dei portatori di interessi, la valutazione delle controversie e il quadro di monitoraggio. La relazione rivista ha ricevuto un parere positivo con riserve il 17 luglio 2026.

Oltre allo scenario di riferimento, la valutazione d'impatto ha esaminato le tre opzioni enumerate di seguito.

Opzione 1: orientamenti non vincolanti, con spiegazioni del diritto vigente dell'Unione e raccomandazioni pratiche.

Opzione 2: opzione prescelta. Un quadro comune che disciplina le misure relative agli alloggi che incidono sulle libertà del mercato interno. Associa una metodologia comune per dimostrare il sussistere di tensioni abitative a requisiti in materia di giustificazione, proporzionalità, trasparenza e riesame periodico, preservando comunque la discrezionalità delle autorità nazionali, regionali e locali nel decidere se e come intervenire.

Opzione 3: un quadro più prescrittivo, che prevede tra l'altro la designazione obbligatoria di zone soggette a tensioni abitative, soglie e piani armonizzati per l'edilizia abitativa e un'armonizzazione più spinta a livello dell'Unione.

L'opzione prescelta dovrebbe contribuire a migliorare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica nelle zone soggette a tensioni abitative consentendo un'azione più tempestiva, mirata e basata su dati concreti nei casi in cui le locazioni a breve termine o altri usi secondari aggravano in modo dimostrabile le pressioni abitative. Le misure che preservano o aumentano il parco di alloggi disponibili per uso residenziale a lungo termine possono contribuire ad alleviare la pressione sui canoni di locazione e sui prezzi delle abitazioni e a migliorare l'accesso ad alloggi a prezzi abbordabili, in particolare nei mercati locali già tesi. I residenti, compresi i locatari e i potenziali acquirenti, possono pertanto beneficiare di una maggiore disponibilità di alloggi e di una riduzione delle pressioni in termini di accessibilità economica, mentre le autorità competenti possono contare su una maggiore certezza del diritto e i cittadini e gli operatori economici su tutele più chiare e coerenti. Le soglie del rapporto prezzo/reddito consentono di individuare le zone soggette a pressioni significative in termini di accessibilità economica e la successiva valutazione delle condizioni del mercato immobiliare locale garantisce che le misure rispondano alle reali circostanze locali. La proposta mantiene la flessibilità di cui godono gli Stati membri e le autorità competenti e rispetta il principio di sussidiarietà. Si prevede che l'impatto sull'ambiente e sulla competitività sarà limitato e principalmente indiretto. La proposta è coerente con gli obiettivi climatici dell'Unione.

- **Efficienza normativa e semplificazione**

La proposta contribuisce alla semplificazione istituendo un quadro procedurale comune per la valutazione delle misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno. La proposta chiarisce i requisiti procedurali applicabili alle misure che rientrano nel suo ambito di applicazione. Ai sensi della proposta, non vi sarà più l'obbligo di notificare le restrizioni di cui sono oggetto i servizi di locazione di alloggi a breve termine a norma della direttiva 2006/123/CE, il che ridurrà le formalità amministrative iterative e migliorerà l'efficienza amministrativa. La proposta è complementare al regolamento (UE) 2024/1028 e non crea sovrapposizioni né duplicazioni degli obblighi amministrativi.

La proposta non impone obblighi diretti alle imprese. I suoi effetti sulle piccole e medie imprese (PMI) e sulle microimprese sono pertanto indiretti e dipendono dalle misure relative agli alloggi adottate dalle autorità competenti. Si prevede che una maggiore certezza del diritto, trasparenza e prevedibilità ridurranno l'incertezza normativa e i costi di conformità per gli operatori economici, in particolare quelli attivi in diverse giurisdizioni. L'impatto complessivo sulla competitività dovrebbe essere limitato e sostanzialmente neutro.

La proposta è stata preparata conformemente ai principi della Commissione per l'elaborazione di politiche pronte per il digitale. Si basa sulle fonti di dati esistenti, promuove

l'interoperabilità con il quadro istituito dal regolamento (UE) 2024/1028 ed evita obblighi di comunicazione superflui.

La proposta non esenta esplicitamente le microimprese, in quanto non impone obblighi diretti ai prestatori di servizi, bensì stabilisce le condizioni alle quali le autorità competenti possono adottare misure che interessano determinate attività. L'attività di locazione a breve termine di alloggi non utilizzati come abitazione primaria è spesso svolta da microimprese, che possono pertanto essere indirettamente interessate dalle misure adottate dalle autorità competenti nell'ambito del quadro.

La proposta sarebbe d'interesse per le PMI, in particolare quelle attive nei settori della locazione a breve termine e del turismo, ma non impone loro obblighi diretti o costi di conformità. L'impatto dovrebbe essere principalmente indiretto e si prevede che varierà da un settore all'altro. Le PMI potrebbero essere interessate dalle misure adottate dalle autorità competenti nell'ambito del quadro; la natura e l'entità degli effetti dipenderebbero dalle misure in questione e dalle condizioni del mercato locale. Allo stesso tempo, tuttavia, le PMI trarrebbero vantaggio da una maggiore chiarezza e prevedibilità in merito a quando, dove e per quanto tempo possono applicarsi le restrizioni, nonché da requisiti comuni volti a garantire che tali misure siano basate su dati concreti, necessarie e proporzionate. Tali vantaggi sono di particolare rilievo per le PMI che operano o forniscono servizi in diversi mercati locali. L'impatto complessivo sulla competitività dovrebbe essere limitato e sostanzialmente neutro. Poiché l'iniziativa è rivolta principalmente alle autorità competenti piuttosto che alle imprese, i suoi effetti sono indiretti e dipendono dalle scelte di attuazione a livello locale. Si prevede che una maggiore certezza del diritto, trasparenza e prevedibilità contribuiranno a ridurre l'incertezza normativa e i costi di conformità per gli operatori economici attivi in più giurisdizioni, mentre gli eventuali costi di adeguamento derivanti dalle restrizioni introdotte nelle zone soggette a tensioni abitative dovrebbero rimanere localizzati e saranno specifici per settore.

- **Diritti fondamentali**

La proposta rispetta i diritti e i principi sanciti dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.

Stabilendo garanzie procedurali comuni che disciplinano la giustificazione, la trasparenza e il riesame periodico delle misure relative agli alloggi, la proposta sostiene il diritto a una buona amministrazione ai sensi dell'articolo 41 della Carta.

Secondo le previsioni, la proposta contribuirà indirettamente agli obiettivi di cui all'articolo 7, all'articolo 34, paragrafo 3, e all'articolo 36 della Carta sostenendo le autorità competenti nella salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica, assicurando al contempo pieno rispetto del diritto di proprietà di cui all'articolo 17 della Carta. In particolare, le misure che rientrano nell'ambito di applicazione della proposta sono soggette a garanzie, tra cui prove oggettive di un effetto negativo significativo sull'accessibilità economica o sulla disponibilità degli alloggi, del carattere territoriale mirato, della necessità e della proporzionalità, considerazione di alternative meno restrittive, rispetto della certezza del diritto e delle legittime aspettative, disposizioni transitorie adeguate, limitazioni della durata, riesame periodico e tutela giurisdizionale effettiva. La proposta non introduce alcuna restrizione della proprietà immobiliare né conferisce alle autorità competenti il potere di adottare restrizioni che non siano già tra gli strumenti a loro disposizione ai sensi del diritto nazionale.

4. INCIDENZA SUL BILANCIO

L'attuazione del presente regolamento ha un'incidenza limitata sul bilancio dell'Unione. Sono necessarie risorse supplementari principalmente per sostenere l'attuazione, il monitoraggio e la valutazione del nuovo quadro, compresa la preparazione di orientamenti, il coinvolgimento dei portatori di interessi, il seguito giuridico e politico nonché la manutenzione e la prosecuzione del funzionamento dell'attuale strumento Mapadomo (una banca dati sugli alloggi). La proposta si basa ove possibile sulle strutture, sulle competenze e sulle infrastrutture digitali esistenti della Commissione e non istituisce un nuovo organismo dell'Unione, un nuovo programma di finanziamento o una nuova piattaforma digitale. Le implicazioni finanziarie sono illustrate in dettaglio nella scheda finanziaria e digitale legislativa che accompagna la proposta.

5. ALTRI ELEMENTI

- **Piani attuativi e modalità di monitoraggio, valutazione e informazione**

La Commissione monitorerà l'attuazione e l'applicazione del presente regolamento in cooperazione con gli Stati membri e le autorità competenti. Essa valuterà le modalità di funzionamento del quadro istituito dal presente regolamento, comprese l'applicazione della metodologia per dimostrare il sussistere di tensioni abitative, la giustificazione, la proporzionalità, la trasparenza e il riesame delle misure adottate a norma del regolamento, la riduzione dei contenziosi e dei ricorsi legali accolti. La valutazione si concentrerà sull'efficacia del quadro dell'Unione e non esaminerà le scelte di politica abitativa operate dalle autorità competenti.

La Commissione valuterà il presente regolamento non prima di cinque anni dopo la sua entrata in applicazione.

- **Illustrazione dettagliata delle singole disposizioni della proposta**

Il capo I stabilisce disposizioni generali. Definisce l'oggetto e l'ambito di applicazione del regolamento, ne chiarisce il rapporto con la legislazione vigente dell'Unione e stabilisce le principali definizioni utilizzate in tutto il testo.

Il capo II istituisce il quadro comune applicabile alle misure relative agli alloggi. Definisce la metodologia per dimostrare il sussistere di tensioni abitative, le norme sulla portata territoriale e le condizioni di non discriminazione, necessità e proporzionalità. Fissa inoltre requisiti in materia di durata, riesame periodico, trasparenza e controllo giurisdizionale.

Il capo III contiene le disposizioni finali relative agli atti delegati, alla valutazione e al riesame del regolamento, nonché alla sua entrata in vigore e applicazione.

2026/0268 (COD)

Proposta di

REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

che istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica (regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili)

(Testo rilevante ai fini del SEE)

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 114,

vista la proposta della Commissione europea,

previa trasmissione del progetto di atto legislativo ai parlamenti nazionali,

visto il parere del Comitato economico e sociale europeo[1],

visto il parere del Comitato delle regioni[2],

deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria,

considerando quanto segue:

(1) L'Unione sta attraversando una crisi sul fronte dell'accessibilità economica degli alloggi, fenomeno che indebolisce la coesione sociale e mina la competitività complessiva dell'Unione. La crisi interessa un numero crescente di famiglie e sempre più persone hanno difficoltà a trovare alloggi di qualità a prezzi accessibili. Ne risentono in particolare le persone in situazioni di vulnerabilità, ma anche, sempre più spesso, le famiglie a medio reddito. I prezzi elevati degli alloggi sono diventati un ostacolo alla mobilità dei lavoratori, all'accesso alle opportunità lavorative e di istruzione, allo sviluppo e alla competitività economici. I lavoratori essenziali e stagionali impiegati lontano dalla loro dimora abituale non possono più permettersi di vivere nelle comunità in cui prestano servizio.

(2) Stando all'analisi esposta nel documento di lavoro dei servizi della Commissione dal titolo "Understanding the housing crisis"[3], sebbene l'accessibilità economica degli alloggi rappresenti un problema in tutta l'Unione, la sua gravità e i fattori sottostanti variano notevolmente sia da uno Stato membro all'altro che all'interno dei confini nazionali. In particolare nei grandi centri urbani, nelle aree metropolitane caratterizzate da una forte crescita del mercato del lavoro e in determinate zone a elevata intensità turistica si registrano squilibri persistenti tra la domanda e l'offerta abitativa. Questo ha portato a rapidi aumenti dei prezzi di acquisto e dei canoni locativi e all'acuirsi del rischio di esodo dei residenti.

---

1 GU C […], [...].
2 GU C […], [...].
3 SWD(2025) 1053 final del 16 dicembre 2025.

(3) In tali zone la domanda di immobili residenziali cresce a causa delle tendenze di urbanizzazione nel lungo periodo, della concentrazione dell'attività economica, dei cambiamenti nella struttura dei nuclei domestici e dell'aumento della domanda di spazi abitativi moderni. Inoltre gli immobili residenziali sono sempre più usati per scopi diversi dalla dimora permanente. Tra questi si annoverano la ricettività turistica, come nel caso dei servizi di locazione a breve termine, l'uso occasionale e l'investimento. In alcuni comuni o quartieri soggetti a tensioni abitative, le abitazioni non principali possono rappresentare una percentuale significativa del totale e gli alloggi in locazione a breve termine una quota notevole del parco locativo, con innumerevoli locatori che affittano vari immobili a breve termine. Se da un lato questi usi aggiuntivi possono generare benefici economici e sociali, anche per le famiglie che faticano ad arrivare a fine mese, dall'altro possono aggravare le pressioni in termini di domanda di alloggi su alcuni mercati locali già tesi, riducendo il numero di unità disponibili come abitazione principale ed esercitando pressioni al rialzo sui canoni di locazione e sui prezzi di acquisto. La portata di questi effetti varia notevolmente a seconda delle condizioni del mercato immobiliare locale e della capacità dell'offerta di alloggi di adattarsi alla domanda. Se l'offerta risulta insufficiente, in queste aree possono sorgere tensioni abitative, che spesso si traducono in un divario via via più netto tra i prezzi degli alloggi e i canoni di locazione, da un lato, e i redditi delle famiglie, dall'altro.

(4) A limitare la disponibilità di alloggi a livello locale possono concorrere anche fattori che intaccano la capacità dell'offerta di alloggi di adeguarsi alla domanda. Ne sono esempi la scarsità di terreni, i vincoli di pianificazione e autorizzazione, le carenze di manodopera, le limitazioni sul piano dei trasporti e delle infrastrutture, le proprietà vacanti e gli investimenti insufficienti nella costruzione di alloggi, compresi quelli sociali e a prezzi accessibili. Per ampliare l'offerta di alloggi si può ricorrere alla ristrutturazione, alla riconversione, alla suddivisione in più unità e al recupero delle abitazioni vacanti. In tale contesto possono rappresentare una risorsa anche gli alloggi vacanti e sottoutilizzati nelle zone rurali. Il miglioramento sostenibile dell'accessibilità economica richiede un aumento dell'offerta abitativa, anche di alloggi sociali e a prezzi accessibili.

(5) Nelle zone soggette a tensioni abitative le autorità competenti hanno adottato negli ultimi anni, o valutano di adottare, misure restrittive volte a preservare il parco immobiliare destinato all'uso residenziale a lungo termine e alleviare le pressioni sul fronte della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica. Sono incluse misure che preservano le proprietà adibite ad abitazione principale, del proprietario o di terzi, anche disciplinando l'attività locativa a breve termine o altre forme d'uso residenziale come abitazione secondaria.

(6) Il presente regolamento non dovrebbe sancire nell'ordinamento dell'Unione il diritto delle autorità competenti di limitare la proprietà o l'uso dei beni, né imporre, prescrivere o incoraggiare l'adozione di misure di questo genere. Esso dovrebbe stabilire le condizioni e i requisiti applicabili laddove le autorità competenti decidano di adottare le misure a loro disposizione a norma del diritto nazionale per salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica nelle zone soggette a tensioni abitative, quali restrizioni all'uso come abitazione secondaria, prescrizioni che riservano unità abitative a prezzi accessibili all'uso residenziale da parte del proprietario o di categorie specifiche di famiglie, ad esempio chi compra casa per la prima volta o le famiglie a basso e medio reddito, misure che affrontano il problema degli immobili inoccupati a lungo, obblighi di dichiarare l'uso previsto prima

dell'acquisizione o obblighi di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale o professionale.

(7) Gli approcci nazionali, regionali e locali divergono per quanto riguarda non solo le misure adottate, ma anche le nozioni e gli indicatori cui si fa ricorso per individuare le tensioni abitative, le soglie applicate, le evidenze richieste e le norme utilizzate per valutare se siano giustificate restrizioni. È probabile che le divergenze aumentino man mano che aumenta il numero di autorità competenti che intervengono in risposta alle pressioni abitative. Questa frammentazione fa salire i costi di conformità e riduce la certezza del diritto per gli operatori economici nel mercato interno, comprese le piattaforme online attive in tutta l'Unione, chi offre proprietà in locazione in vari Stati membri nonché gli acquirenti e gli investitori transfrontalieri. Nuoce pertanto al buon funzionamento del mercato interno.

(8) Il quadro giuridico è delineato principalmente negli articoli 49, 56 e 63 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE) e nella giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea. L'accesso a servizi di locazione di alloggi a breve termine e la loro prestazione sono disciplinati dalla direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio[4]. Tuttavia non è chiaro quali siano i tipi di misure conformi ai principi di giustificazione, non discriminazione e proporzionalità sanciti dal diritto dell'Unione.

(9) Il presente regolamento dovrebbe essere applicato nel pieno rispetto del diritto di proprietà di cui all'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Le misure che limitano l'acquisizione o l'uso di terreni o edifici residenziali possono interferire con l'esercizio di tale diritto e dovrebbero pertanto essere soggette a requisiti di necessità e proporzionalità. In particolare tali misure dovrebbero basarsi su evidenze oggettive, essere adeguatamente mirate dal punto di vista territoriale e materiale, non andare oltre quanto necessario per conseguire l'obiettivo perseguito, essere limitate nel tempo, rispettare i principi di certezza del diritto e legittimo affidamento ed essere soggette a un controllo giurisdizionale effettivo. Ad esempio, se le misure riguardano le proprietà residenziali che restano inoccupate a lungo, le autorità competenti dovrebbero prendere in considerazione le situazioni in cui questo stato è giustificato dalle circostanze in cui si trova il proprietario o l'occupante. Nello specifico è opportuno tenere pienamente conto delle assenze temporanee per motivi di lavoro, istruzione o formazione, salute, dipendenza o emergenza sociale. Il quadro istituito dal presente regolamento dovrebbe pertanto garantire un giusto equilibrio fra la tutela del diritto di proprietà e l'interesse pubblico a salvaguardare l'accesso ad alloggi a prezzi abbordabili.

(10) Allo stesso tempo, nell'applicare il presente regolamento le autorità competenti dovrebbero tenere conto del diritto al rispetto del domicilio di cui all'articolo 7 della Carta, conformemente alla normativa dell'Unione e alle legislazioni e prassi nazionali.

(11) Una misura che rientra nell'ambito di applicazione del presente regolamento non è necessariamente compatibile con il diritto dell'Unione. La compatibilità dipende dal rispetto dei requisiti applicabili di necessità e proporzionalità, alla luce della natura, della portata e degli effetti della misura e delle circostanze in cui è applicata. Come si evince dalla giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, ad esempio, il principio di non discriminazione può risultare disatteso qualora il margine di

[4] Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno (GU L 376 del 27.12.2006, pag. 36, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj).

discrezionalità di cui dispone l'autorità competente comporti il rischio che la misura sia applicata in modo discriminatorio, anche sottoponendo i cittadini di altri Stati membri a un controllo più rigoroso rispetto a quello cui sono soggetti i cittadini dello Stato membro interessato.

(12) La Corte di giustizia dell'Unione europea ha riconosciuto che la salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica può rappresentare un motivo imperativo di interesse generale tale da giustificare restrizioni delle libertà del mercato interno, purché la misura sia adeguata e proporzionata. Non esistono tuttavia norme specifiche a livello dell'Unione che disciplinino le modalità con cui le autorità competenti dovrebbero dimostrare l'esistenza di tensioni abitative e stabilire se determinate misure temporanee sono giustificate, adeguate e proporzionate. L'assenza di un quadro comune per la valutazione di tali misure può dare adito a incertezza giuridica circa le condizioni alle quali è possibile introdurre, mantenere o adattare gli interventi inerenti agli alloggi. Questo può accrescere gli oneri amministrativi, i costi di conformità e i rischi di contenzioso e ridurre la prevedibilità per le autorità competenti, i cittadini e gli operatori economici.

(13) Per migliorare la certezza del diritto e il funzionamento del mercato interno, è necessario istituire un quadro comune dell'Unione che disciplini la valutazione delle misure restrittive soggette al diritto dell'Unione adottate dalle autorità competenti per salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica. Tale quadro non dovrebbe mirare ad armonizzare le scelte di politica abitativa né imporre alle autorità competenti di intervenire nei mercati immobiliari. Dovrebbe piuttosto garantire che le misure che incidono sulle libertà del mercato interno siano valutate sulla base di requisiti procedurali comuni in materia di elementi di prova, trasparenza, giustificazione e proporzionalità. Dovrebbe contribuire a una maggiore prevedibilità, a beneficio delle autorità competenti, del pubblico e degli operatori economici, e preservare nel contempo la capacità delle autorità competenti di adottare le misure più consone alle circostanze locali.

(14) I mercati immobiliari hanno carattere intrinsecamente locale e spesso richiedono risposte adattate alle circostanze del luogo. Di conseguenza le autorità competenti dovrebbero mantenere la facoltà di decidere se sia necessario intervenire e quali siano le misure più appropriate alla luce delle condizioni abitative locali. Allo stesso tempo i cittadini e gli operatori economici attivi nel mercato interno trarrebbero vantaggio da una maggiore trasparenza e prevedibilità circa le condizioni alle quali possono essere adottate misure relative agli alloggi.

(15) La direttiva 2006/123/CE stabilisce le disposizioni generali che permettono di agevolare l'esercizio della libertà di stabilimento dei prestatori di servizi nonché la libera circolazione dei servizi. Essa si applica all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla loro prestazione. Il presente regolamento disciplina aspetti specifici dell'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e della prestazione di tali servizi. Alle misure adottate dalle autorità competenti che limitano l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la loro prestazione, se giustificate dall'esigenza di salvaguardare la disponibilità di proprietà residenziali e la loro accessibilità economica, dovrebbe applicarsi il presente regolamento anziché la direttiva 2006/123/CE. Quest'ultima dovrebbe continuare ad applicarsi alle misure che limitano l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la prestazione di tali servizi, in relazione alle abitazioni sia principali che secondarie, adottate per motivi imperativi di interesse pubblico diversi dall'esigenza di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica, ad esempio l'ordine, la

sicurezza e la salute pubblici, la protezione dei consumatori o dell'ambiente, anche urbano, e la tutela del patrimonio culturale.

(16) Al fine di contenere l'impatto negativo sul mercato interno delle misure che limitano l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la prestazione di tali servizi, o che limitano l'acquisizione e l'uso di terreni e immobili residenziali, tali misure dovrebbero essere circoscritte alle zone in cui la forte pressione in termini di disponibilità e accessibilità economica degli alloggi ("zone soggette a tensioni abitative") giustifica un intervento teso a salvaguardare la disponibilità di proprietà residenziali e la loro accessibilità economica, e dovrebbero essere quanto più proporzionate possibile.

(17) Non esiste una metodologia comune dell'Unione per determinare quando le pressioni abitative siano tali da giustificare l'adozione di restrizioni che incidono sul mercato per motivi di accessibilità economica e disponibilità degli alloggi. Vari Stati membri e autorità regionali e locali si rifanno a nozioni, indicatori, soglie, unità territoriali, fonti di dati e procedure diversi per determinare se una zona è soggetta a tensioni abitative. Alcuni approcci si concentrano sugli indicatori di accessibilità economica, come il rapporto prezzo/reddito, i livelli dei canoni di locazione o l'eccessiva onerosità dei costi abitativi. Altri usano metriche più generiche, quali la quota di abitazioni secondarie o vacanti, la concentrazione di locazioni a breve termine, l'impatto sull'edilizia abitativa sociale o la pressione sui mercati locativi a lungo termine. La mancanza di criteri comuni e oggettivi crea incertezza giuridica e rende difficile valutare se le misure siano oggettivamente giustificate, adeguatamente mirate e proporzionate.

(18) Occorre pertanto definire un approccio comune dell'Unione per determinare se una zona è soggetta a tensioni abitative.

(19) L'autorità competente che intenda adottare una misura in applicazione del presente regolamento dovrebbe valutare le tensioni abitative nell'area interessata sulla base del rapporto prezzo/reddito e del suo andamento nel tempo, insieme ad altri indicatori che consentono di dimostrare l'improbabilità di un allentamento delle tensioni abitative in futuro. Il fatto che una zona soddisfi i criteri relativi alle tensioni abitative non dovrebbe comportare automaticamente l'adozione di misure in applicazione del presente regolamento da parte dell'autorità competente. La decisione sull'opportunità di intervenire e sulle misure da adottare dovrebbe continuare a spettare all'autorità competente.

(20) Il rapporto prezzo/reddito misura l'accessibilità economica degli alloggi confrontando il prezzo di acquisizione di un'abitazione con il reddito di una famiglia. Combinando i valori di questo rapporto negli ultimi 10 anni per i quali sono disponibili dati, l'autorità competente può ottenere un quadro più completo delle recenti dinamiche di accessibilità economica. Il raffronto degli indicatori prezzo/reddito di diverse regioni e nel corso del tempo offre una prospettiva più esaustiva sull'accessibilità economica, per quanto concerne sia le pressioni in essere che le dinamiche recenti, e aiuta le autorità a individuare i luoghi potenzialmente problematici in cui il rapporto prezzo-reddito è magari ancora moderato ma in rapido peggioramento. Le soglie fissate per questo rapporto indicano un livello di inaccessibilità economica degli alloggi e il persistere o l'aggravarsi della situazione locale. Detto rapporto può anche essere utilizzato come surrogato del rapporto canone di locazione-reddito, in quanto esiste una correlazione positiva tra i prezzi delle abitazioni e i canoni di locazione.

(21) La Commissione mette a disposizione serie di dati regolarmente aggiornati che le autorità competenti possono utilizzare per il calcolo del rapporto prezzo/reddito quando valutano le tensioni abitative ai sensi del presente regolamento. Le autorità competenti dovrebbero poter utilizzare altri dati attendibili e sufficientemente rappresentativi che soddisfino i requisiti del presente regolamento.

(22) Per comprendere meglio le pressioni abitative in una determinata zona, oltre al rapporto prezzo/reddito, l'autorità competente dovrebbe valutare anche le tendenze demografiche, come pure l'andamento della domanda e dell'offerta di alloggi in quell'area. Le prove dovrebbero essere recenti, geograficamente pertinenti e verificabili. È solo se considerati insieme che questi elementi aiutano a valutare la gravità della situazione abitativa e a identificare le circostanze specifiche, i fattori determinanti e i potenziali fattori di aggravamento in ciascuna zona. L'ambito territoriale della designazione dovrebbe essere delimitato in modo quanto più circoscritto possibile in base alle prove disponibili e potrebbe essere inferiore all'unità territoriale per la quale sono disponibili i dati.

(23) Per essere conforme al diritto dell'Unione, qualsiasi misura che limiti l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la prestazione di tali servizi, oppure che limiti l'acquisizione e l'uso di terreni e immobili residenziali, deve essere non discriminatoria, giustificata da un motivo imperativo di interesse generale e proporzionata.

(24) Conformemente al principio di proporzionalità, le autorità competenti dovrebbero prendere in considerazione le misure disponibili e selezionare quelle idonee a salvaguardare l'accessibilità economica e la disponibilità degli alloggi e che non siano più restrittive di quanto necessario per conseguire tale obiettivo.

(25) Qualora le misure riguardino l'acquisizione o l'uso di terreni residenziali o immobili residenziali, le autorità competenti dovrebbero prendere in considerazione e, se del caso, utilizzare misure meno restrittive rispetto ai divieti assoluti di determinate acquisizioni o usi di immobili, quali massimali quantitativi in zone soggette a tensioni abitative, norme volte al mantenimento dei diritti acquisiti (*grandfathering*), eccezioni per evitare difficoltà eccessive o incentivi fiscali.

(26) Nel settore delle locazioni a breve termine, le autorità competenti dovrebbero cercare di individuare le forme di attività che hanno maggiori probabilità di avere un effetto negativo sulla disponibilità e sull'accessibilità economica degli alloggi ad uso residenziale a lungo termine, come quelle caratterizzate da una portata commerciale. Le autorità competenti dovrebbero procedere in tal senso tenendo conto di criteri oggettivi quali il numero di abitazioni offerte da un singolo locatore, la frequenza dell'attività o indicatori comparabili.

(27) Il presente regolamento esclude la locazione dell'abitazione principale di un locatore da qualsiasi restrizione rientrante nel suo ambito di applicazione. Ciò è dovuto al fatto che tali locazioni non sottraggono generalmente alloggi al mercato a lungo termine e dovrebbero pertanto essere trattate in modo diverso dalle forme di attività di locazione a breve termine che comportano l'utilizzo di un parco immobiliare non utilizzato come abitazione principale. L'esclusione delle abitazioni principali dalle restrizioni all'attività di locazione a breve termine a norma del presente regolamento costituisce una salvaguardia minima e le autorità competenti possono scegliere di limitare ulteriormente le categorie di immobili residenziali cui si applicano le loro misure, in linea con il principio di proporzionalità.

(28) Le restrizioni che incidono sull'acquisizione o sull'uso di immobili residenziali possono avere implicazioni indirette, ad esempio sul valore degli immobili, sulle condizioni di finanziamento o sugli investimenti. Tali effetti dipenderanno dal tipo, dalla portata e dalla durata delle misure adottate, dalle caratteristiche del mercato immobiliare locale e dalla misura in cui esse sono accompagnate da provvedimenti volti ad aumentare l'offerta di alloggi. Per garantire che gli aspetti prudenziali connessi alle misure adottate in applicazione del presente regolamento siano adeguatamente presi in considerazione, l'autorità competente ad applicare il presente regolamento può consultarsi e cooperare con l'autorità competente o l'autorità designata a norma dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 40), del regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio[5], a norma dell'articolo 458, paragrafo 1, del regolamento (UE) n. 575/2013 e a norma dell'articolo 133, paragrafo 3, della direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio[6].

(29) Le restrizioni che incidono sulle libertà nel mercato interno devono essere tali da garantire la realizzazione dell'obiettivo perseguito e non devono andare al di là di quanto è necessario per conseguirlo. Di conseguenza, la presenza di tensioni abitative in una determinata zona non dovrebbe di per sé giustificare l'adozione di misure restrittive. Le autorità competenti dovrebbero dimostrare, sulla base di prove oggettive, che l'attività in questione ha avuto un effetto negativo significativo sull'accessibilità economica o sulla disponibilità di alloggi nella zona interessata almeno nei tre anni precedenti l'adozione della misura e che questa è necessaria e proporzionata alla luce delle circostanze specifiche della zona interessata.

(30) Sebbene l'uso di immobili residenziali per scopi diversi da quello di abitazione principale aumenti la pressione, in termini di domanda, su mercati immobiliari già tesi, lo squilibrio tra domanda e offerta è determinato anche dall'offerta insufficiente di alloggi residenziali. Le restrizioni all'accesso a servizi di locazione di alloggi a breve termine o alla prestazione di tali servizi o all'acquisizione e all'uso di terreni e immobili residenziali per scopi diversi da quello di sola abitazione principale non possono affrontare le cause strutturali della carenza di alloggi a lungo termine. Sebbene restrizioni limitate nel tempo e nella portata possano attenuare le pressioni in termini di domanda di alloggi a breve termine, le autorità competenti dovrebbero integrare tali restrizioni con misure volte ad aumentare l'offerta di alloggi in tali zone, in particolare l'offerta di edilizia sociale e a prezzi accessibili.

(31) Nelle zone soggette a tensioni abitative, la realizzazione di progetti di sviluppo di siti dismessi e un migliore utilizzo del parco immobiliare esistente potrebbero contribuire ad aumentare l'offerta di alloggi, in particolare nelle aree urbane con terreni limitati per nuove costruzioni. I codici edilizi, le norme di zonizzazione, le procedure di pianificazione e di autorizzazione sono fattori chiave in cui l'intervento delle autorità competenti potrebbe contribuire a una migliore corrispondenza tra domanda e offerta di alloggi, sostenendo sia la costruzione di nuovi alloggi che la reimmissione in uso delle abitazioni vacanti, procedendo a ristrutturazioni e riconversioni di edifici non residenziali in abitazioni e riducendo la sottooccupazione. Per sostenere le autorità

---

5 Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

6 Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi, che modifica la direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

pubbliche, nel settembre 2026 la Commissione ha adottato una raccomandazione sull'accessibilità economica e sull'offerta di alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative[7], che comprende raccomandazioni sulla mobilitazione di investimenti pubblici e privati per l'offerta di alloggi, in particolare per alloggi al di sotto dei prezzi di mercato. Tale raccomandazione può inoltre sostenere la lotta contro l'esclusione abitativa e contribuire a comunità più inclusive e socialmente coese in cui gli alloggi siano ben collegati all'occupazione, all'istruzione e ai servizi essenziali.

(32) Il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio[8] istituisce un quadro armonizzato per la registrazione dei locatori che prestano servizi di locazione di alloggi a breve termine e per la raccolta e la condivisione dei dati relativi a tali servizi. Affinché le autorità competenti valutino le condizioni del mercato immobiliare e stabiliscano se le misure che incidono su tale attività siano giustificate, necessarie e proporzionate, è importante che abbiano a disposizione informazioni affidabili e comparabili sul luogo, la durata e l'intensità dell'attività di locazione di alloggi a breve termine. I dati raccolti a norma del regolamento (UE) 2024/1028 dovrebbero pertanto sostenere un processo decisionale basato su dati concreti e facilitare l'applicazione del regolamento proposto.

(33) Le misure adottate ai fini dell'attuazione del regolamento (UE) 2024/1028 non dovrebbero rientrare nell'ambito di applicazione del presente regolamento. Il presente regolamento dovrebbe applicarsi solo ad altre misure che disciplinano o limitano l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la prestazione di tali servizi, oppure l'acquisizione o l'uso di immobili residenziali per fini diversi da quello di abitazione principale, per motivi di accessibilità economica degli alloggi. Altre misure relative agli immobili residenziali e all'edilizia abitativa, comprese le norme generali che disciplinano la proprietà e il trasferimento di immobili, l'acquisizione per via successoria, le donazioni e i trasferimenti in ambito familiare, le misure che disciplinano i canoni di locazione dei contratti di locazione di immobili residenziali, le indennità di alloggio, le misure fiscali di applicazione generale, le norme edilizie e le norme di pianificazione o zonizzazione di applicazione generale, dovrebbero rimanere al di fuori dell'ambito di applicazione del presente regolamento qualora non disciplinino o non abbiano altrimenti come oggetto o effetto restrizioni rientranti nel suo ambito di applicazione.

(34) L'efficacia del regolamento (UE) 2024/1028 è essenziale per garantire l'affidabilità e la completezza delle informazioni utilizzate dalle autorità competenti nel valutare la pressione abitativa e l'impatto dell'attività di locazione di alloggi a breve termine. Gli annunci non conformi ai requisiti relativi alla registrazione stabiliti in tale regolamento compromettono la qualità delle informazioni disponibili e possono ostacolare l'efficace applicazione delle norme nazionali, regionali e locali applicabili ai servizi di locazione di alloggi a breve termine. È pertanto importante che le autorità competenti possano, conformemente al regolamento (UE) 2024/1028, imporre ai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine di cancellare gli annunci non conformi a tali requisiti o di disabilitare l'accesso agli stessi senza indebito ritardo.

---

7 GU L , , pag. .

8 Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (GU L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

(35) Le autorità competenti dovrebbero sostenere i principi della certezza del diritto, della trasparenza, della tutela del legittimo affidamento e della tutela giurisdizionale effettiva. Le persone fisiche e giuridiche interessate dalle misure adottate dalle autorità competenti a norma del presente regolamento dovrebbero beneficiare di garanzie procedurali adeguate e avere accesso a un controllo giurisdizionale effettivo di tali misure.

(36) Al fine di tutelare la certezza del diritto e il legittimo affidamento, qualora le autorità competenti adottino misure che limitino l'acquisizione o l'uso di immobili residenziali o terreni, qualsiasi condizione legata all'acquisizione dovrebbe applicarsi solo ai beni acquisiti dopo la data di applicazione della misura. Chi ha acquisito beni prima di tale data non dovrebbe pertanto essere soggetto a nuove restrizioni connesse a tale acquisizione imposte a norma del presente regolamento.

(37) Per garantire che le misure adottate a norma del presente regolamento non rimangano in vigore più a lungo di quanto necessario, esse dovrebbero essere adottate per un periodo non superiore a cinque anni, con la possibilità di prorogarle a seguito di un riesame. Le autorità competenti dovrebbero procedere a tale riesame a intervalli regolari per verificare che le condizioni di cui al presente regolamento continuino a essere soddisfatte. Qualora tali condizioni non siano più soddisfatte, le misure dovrebbero essere revocate senza indebito ritardo.

(38) Al fine di garantire una misurazione accurata delle pressioni in termini di accessibilità economica degli alloggi, è opportuno delegare alla Commissione il potere di adottare atti conformemente all'articolo 290 TFUE per modificare i dati, le soglie, gli indicatori e la metodologia utilizzati per il calcolo del rapporto prezzo/reddito qualora sviluppi oggettivi, dimostrati da prove statistiche rilevanti o da altre prove affidabili, rendano necessarie tali modifiche. È di particolare importanza che durante i lavori preparatori la Commissione svolga adeguate consultazioni, anche a livello di esperti, nel rispetto dei principi stabiliti nell'accordo interistituzionale "Legiferare meglio" del 13 aprile 2016[9]. In particolare, al fine di garantire la parità di partecipazione alla preparazione degli atti delegati, il Parlamento europeo e il Consiglio dovrebbero ricevere tutti i documenti contemporaneamente agli esperti degli Stati membri, e i loro esperti dovrebbero avere sistematicamente accesso alle riunioni dei gruppi di esperti della Commissione incaricati della preparazione di tali atti delegati.

(39) Al fine di valutare l'impatto del presente regolamento sul funzionamento del mercato interno e sull'accessibilità economica e disponibilità degli alloggi negli Stati membri, la Commissione dovrebbe effettuare una valutazione del presente regolamento.

(40) Poiché l'obiettivo del presente regolamento, ossia il miglioramento delle condizioni di instaurazione e di funzionamento del mercato interno tramite l'introduzione di un quadro comune di misure negli Stati membri per salvaguardare l'accessibilità economica e la disponibilità degli alloggi, non può essere conseguito in misura sufficiente dagli Stati membri, ma, a motivo della portata e degli effetti dell'intervento, può essere conseguito meglio a livello di Unione, quest'ultima può intervenire in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione europea. Il presente regolamento si limita a quanto è necessario per conseguire tali obiettivi in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo,

[9] GU L 123 del 12.5.2016, pag. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinstit/2016/512/oj.

HANNO ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

Capo 1

Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto

Il presente regolamento istituisce un quadro comune per le misure adottate dalle autorità competenti a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica al fine di migliorare le condizioni d'instaurazione e funzionamento del mercato interno. Esso stabilisce norme comuni per assicurare che le misure adottate nel suo ambito siano giustificate, trasparenti, proporzionate e soggette a riesame.

Articolo 2

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle misure seguenti adottate dalle autorità competenti se giustificate dalla necessità di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica:

   (a) misure che limitano l'accesso a, o la prestazione di, servizi di locazione di alloggi a breve termine in immobili residenziali;

   (b) misure che limitano l'acquisizione o l'uso di terreni e immobili residenziali che non sono acquisiti o usati a fini di abitazione principale, siano essi occupati dal proprietario o da altri.

2. Il presente regolamento non si applica alle misure adottate esclusivamente per motivi imperativi di interesse generale diversi dalla necessità di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica.

Articolo 3

Relazione con altri atti dell'Unione

1. Le misure di cui all'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), non sono soggette alla direttiva 2006/123/CE, compreso l'obbligo di notifica di cui all'articolo 15, paragrafo 7, della medesima.

2. Il presente regolamento non si applica alle misure adottate dalle autorità competenti al solo scopo di applicare le disposizioni in materia di registrazione stabilite al capo II del regolamento (UE) 2024/1028.

Articolo 4

Definizioni

Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni seguenti:

(1) "autorità competente": autorità nazionale, regionale o locale dello Stato membro alla quale spetta applicare il presente regolamento, ivi compreso adottare misure che limitano l'accesso a, o la prestazione di, servizi di locazione di alloggi a breve termine o che limitano l'acquisizione o l'uso di terreni e immobili residenziali;

(2) "zona soggetta a tensioni abitative": zona geografica subnazionale chiaramente circoscritta in cui lo squilibrio tra l'offerta e la domanda nel mercato degli alloggi genera pressioni osservabili, sulla base di una valutazione effettuata dall'autorità competente a norma dell'articolo 6;

(3) "immobile residenziale": bene immobile destinato a uso abitativo;

(4) "residenza principale": immobile residenziale in cui la persona fisica mantiene la residenza abituale e nel quale si trova anche il centro principale dei suoi interessi, come ulteriormente definito dal diritto nazionale;

(5) "rapporto prezzo/reddito": rapporto tra il prezzo rappresentativo di un'abitazione di dimensioni medie in una determinata zona, espresso in euro, e il reddito disponibile rappresentativo pro capite, espresso in euro;

(6) "abitazione": unità residenziale, che può consistere in uno o più vani, destinata a essere occupata dalle famiglie;

(7) "acquisizione": acquisizione della proprietà di immobili residenziali, eccetto i trasferimenti a titolo di successione, in virtù di un regime patrimoniale tra coniugi, della divisione o della distribuzione di un patrimonio, la riorganizzazione societaria che non comporta un cambio di titolarità effettiva e l'escussione della garanzia da parte del creditore;

(8) "servizio di locazione di alloggi a breve termine": servizio quale definito all'articolo 3, punto 4), del regolamento (UE) 2024/1028;

(9) "locatore": soggetto quale definito all'articolo 3, punto 2), del regolamento (UE) 2024/1028;

(10) "misure": provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi degli Stati membri.

Capo 2

Misure a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica

Articolo 5

Requisiti per le misure a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica

1. L'autorità competente può adottare qualsiasi misura tra le seguenti purché siano giustificate dalla necessità di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica e siano conformi ai requisiti stabiliti negli articoli da 6 a 10:

    (a) misure che limitano l'accesso a, o la prestazione di, servizi di locazione di alloggi a breve termine in immobili residenziali diversi dalla residenza principale del locatore;

    (b) misure che limitano l'acquisizione o l'uso di terreni e immobili residenziali che non sono acquisiti o usati a fini di residenza principale, siano essi occupati dal proprietario o da altri.

2. Le misure che limitano l'accesso a, o la prestazione di, servizi di locazione di alloggi a breve termine unicamente per motivi a salvaguardia della disponibilità di alloggi e

della loro accessibilità economica a norma del presente regolamento si applicano solo agli alloggi che non sono forniti dal locatore nella sua residenza principale.

Articolo 6

Valutazione delle tensioni abitative

1. L'autorità competente valuta se la zona in cui intende adottare le misure sia da considerare zona soggetta a tensioni abitative in base ai criteri seguenti:

   (a) il rapporto prezzo/reddito è pari o superiore a otto, soglia che corrisponde a otto anni di reddito disponibile pro capite per l'acquisto di un'abitazione di dimensioni medie nel parco immobiliare residenziale della zona interessata;

   (b) il rapporto prezzo/reddito è aumentato nel periodo che copre gli ultimi 10 anni di dati disponibili;

   (c) in assenza della misura è improbabile che le tensioni abitative si attenuino nei tre anni successivi alla data in cui s'intende adottarla, sulla base della valutazione degli elementi seguenti:

      (i) dinamiche demografiche;

      (ii) offerta di alloggi;

      (iii) domanda di alloggi.

2. Se il rapporto prezzo/reddito è pari o superiore a 10, il paragrafo 1, lettera b), non si applica.

3. Nel valutare se una zona soddisfa i criteri di cui al paragrafo 1 l'autorità competente si basa su dati oggettivi, trasparenti e verificabili e si attiene a solidi principi statistici.

4. Il rapporto prezzo/reddito è calcolato utilizzando i dati, le soglie, gli indicatori e la metodologia indicati nell'allegato. Le autorità competenti possono usare altri dati più granulari, purché possano dimostrare che il rapporto risultante prezzo/reddito è coerente con le soglie di cui al paragrafo 1, lettera a), e al paragrafo 2.

5. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 15 per modificare le soglie di cui al paragrafo 1, lettera a), e al paragrafo 2 del presente articolo, e i dati, le soglie, gli indicatori e la metodologia utilizzati per il calcolo di cui all'allegato, se le modifiche sono giustificate da sviluppi oggettivi, dimostrati da dati statistici o da altre prove affidabili, che le rendono necessarie per assicurare una misurazione esatta delle pressioni in termini di accessibilità economica degli alloggi.

Articolo 7

Portata territoriale della zona soggetta a tensioni abitative

La portata territoriale della zona soggetta a tensioni abitative di cui all'articolo 6 non va al di là di quanto necessario per salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica. La zona può essere un distretto, un comune, un'area metropolitana, un'area urbana funzionale, un agglomerato, una zona rurale o loro parti.

Articolo 8

Non discriminazione

Le misure non devono discriminare direttamente o indirettamente i cittadini degli Stati membri in base alla nazionalità o, nel caso di persone giuridiche stabilite in uno Stato membro, in base al loro Stato membro di stabilimento.

Articolo 9

Necessità

1. Le misure possono essere adottate solo se giustificate dalla necessità di salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica nelle zone soggette a tensioni abitative di cui all'articolo 6.

2. L'autorità competente adotta le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), solo se può dimostrare che la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine nella zona soggetta a tensioni abitative ha avuto un effetto negativo significativo sulla disponibilità di alloggi o sulla loro accessibilità economica nella zona almeno nei tre anni precedenti la loro adozione. L'autorità competente tiene conto dei dati ottenuti in applicazione del regolamento (UE) 2024/1028, se disponibili.

3. L'autorità competente adotta le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera b), solo se può dimostrare che l'acquisizione e l'uso di terreni e immobili a fini diversi dalla residenza principale nella zona soggetta a tensioni abitative ha avuto un effetto negativo significativo sulla disponibilità di alloggi o sulla loro accessibilità economica nella zona almeno nei tre anni precedenti la loro adozione.

4. Le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera b), che riguardano gli immobili inoccupati a lungo non si applicano se questo loro stato ha una giustificazione, che può consistere nell'assenza temporanea per motivi di lavoro, istruzione o formazione, salute, in procedimenti successori in corso, in impedimenti giuridici all'occupazione o nell'inabitabilità.

Articolo 10

Proporzionalità

1. Le misure sono tali da assicurare il raggiungimento dell'obiettivo perseguito, non vanno al di là di quanto è necessario per raggiungerlo e soddisfano i requisiti seguenti:

   (a) sono circoscritte territorialmente alla zona soggetta a tensioni abitative e, se del caso, configurate in base ai diversi livelli con cui le tensioni abitative si manifestano al suo interno;

   (b) si basano sulla valutazione secondo la quale nessun'altra misura meno restrittiva sarebbe sufficiente a migliorare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica in modo altrettanto efficace entro un periodo di tempo ragionevole;

   (c) rispettano il principio di certezza del diritto e il principio di tutela del legittimo affidamento;

(d) per quanto concerne le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), sono configurate in base alle forme di attività di locazione di alloggi a breve termine che, per portata, frequenza o carattere commerciale, hanno maggiori probabilità di ridurre la disponibilità di alloggi per uso residenziale a lungo termine;

(e) per quanto concerne le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), l'autorità competente applica e fa rispettare il regolamento (UE) 2024/1028 nella zona geografica interessata, in particolare le disposizioni in materia di registrazione, tra cui la sospensione e il ritiro dei numeri di registrazione, la verifica, la condivisione dei dati e i provvedimenti che impongono la cancellazione o la disabilitazione degli annunci privi di numero di registrazione, con numero di registrazione non valido o che comportano l'uso improprio di un numero di registrazione;

(f) per quanto concerne le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera b), qualora impongano restrizioni all'acquisizione di immobili residenziali e terreni, si applicano solo ai beni immobili e ai terreni acquisiti dopo la data di applicazione della misura;

(g) per quanto concerne le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera b), che riguardano gli immobili inoccupati a lungo, sono configurate, applicando criteri oggettivi, in base alla natura e alla portata della non occupazione che hanno più probabilità di ridurre la disponibilità di alloggi per uso residenziale a lungo termine, tenendo conto in particolare del numero di abitazioni detenute dallo stesso proprietario nella zona interessata, della durata della non occupazione o dell'acquisizione da parte di persone giuridiche.

2. Ai fini del paragrafo 1, le misure che incidono su situazioni lecite esistenti includono opportune disposizioni transitorie.

Articolo 11

Garanzie procedurali e controllo giurisdizionale

Le persone fisiche e giuridiche interessate dalle misure adottate in applicazione dell'articolo 5 beneficiano di opportune garanzie procedurali e hanno accesso a un controllo giurisdizionale effettivo di tali misure, compresa la possibilità di contestare le valutazioni effettuate dall'autorità competente per assicurare la conformità agli articoli da 6 a 10.

Articolo 12

Durata e riesame delle misure

1. Le misure sono adottate per un periodo non superiore a cinque anni. Esse possono essere prorogate se, a seguito del riesame di cui al paragrafo 2, l'autorità competente stabilisce che i requisiti degli articoli da 6 a 10 continuano a essere soddisfatti.

2. L'autorità competente esamina periodicamente le misure di cui all'articolo 5 per verificare se continuano a soddisfare i requisiti di cui agli articoli da 6 a 10. Il primo riesame è effettuato entro cinque anni dalla data di adozione della misura.

3. Se, a seguito del riesame, l'autorità competente stabilisce che la misura non soddisfa più i requisiti di cui agli articoli da 6 a 10 la revoca senza indebito ritardo.

Articolo 13

Pubblicazione delle misure

1. L'autorità competente pubblica le informazioni su qualsiasi misura adottata in applicazione dell'articolo 5 e sulla sua proroga, modifica o revoca, prima che entri in vigore.

2. Le informazioni di cui al paragrafo 1 includono:

   (a) le valutazioni svolte dall'autorità competente per assicurare il rispetto degli articoli da 6 a 10;

   (b) la portata territoriale esatta della zona soggetta a tensioni abitative e della misura;

   (c) la durata della misura.

Capo 3

Disposizioni finali

Articolo 14

Misure in vigore

Il presente regolamento non si applica alle misure adottate prima del *[OP: inserire la data corrispondente a quella dell'entrata in vigore del presente regolamento]*. L'autorità competente può tuttavia riesaminarle conformemente al presente regolamento.

Articolo 15

Esercizio della delega

1. Il potere di adottare atti delegati è conferito alla Commissione alle condizioni stabilite nel presente articolo.

2. Il potere di adottare atti delegati di cui all'articolo 6, paragrafo 3, è conferito alla Commissione per un periodo indeterminato a decorrere dal *[OP: inserire la data corrispondente a quella dell'entrata in vigore del presente regolamento]*.

3. La delega di potere di cui all'articolo 6, paragrafo 3, può essere revocata in qualsiasi momento dal Parlamento europeo o dal Consiglio. La decisione di revoca pone fine alla delega di potere ivi specificata. Gli effetti della decisione decorrono dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* o da una data successiva ivi specificata. Essa non pregiudica la validità degli atti delegati già in vigore.

4. Prima dell'adozione dell'atto delegato la Commissione consulta gli esperti designati da ciascuno Stato membro nel rispetto dei principi stabiliti nell'accordo interistituzionale "Legiferare meglio" del 13 aprile 2016.

5. Non appena adotta un atto delegato, la Commissione ne dà contestualmente notifica al Parlamento europeo e al Consiglio.

6. Un atto delegato adottato ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3, entra in vigore solo se né il Parlamento europeo né il Consiglio hanno sollevato obiezioni entro il termine di due mesi dalla data in cui esso è stato loro notificato, o se, prima della scadenza di

tale termine, sia il Parlamento europeo che il Consiglio hanno informato la Commissione che non intendono sollevare obiezioni. Tale termine è prorogato di due mesi su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio.

Articolo 16

Valutazione

Entro il *[OP: inserire la data corrispondente a quella dell'entrata in vigore del presente regolamento più 5 anni]* la Commissione valuta l'impatto del presente regolamento sul funzionamento del mercato interno, sulla disponibilità di alloggi e sulla loro accessibilità economica e presenta al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni una relazione sulle principali conclusioni tratte.

Articolo 17

Entrata in vigore e applicazione

Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il

Per il Parlamento europeo	*Per il Consiglio*
La presidente	*Il presidente*

SCHEDA FINANZIARIA E DIGITALE LEGISLATIVA

Indice

1. CONTESTO DELLA PROPOSTA/INIZIATIVA 20
1.1. Titolo della proposta/iniziativa 20
1.2. Settore/settori interessati 20
1.3. Obiettivi 20
1.3.1. Obiettivi generali 20
1.3.2. Obiettivi specifici 20
1.3.3. Risultati e incidenza previsti 20
1.3.4. Indicatori di prestazione 21
1.4. La proposta/iniziativa riguarda: 23
1.5. Motivazione della proposta/iniziativa 23
1.5.1. Necessità nel breve e lungo termine, con calendario dettagliato delle fasi di attuazione dell'iniziativa 23
1.5.2. Valore aggiunto dell'intervento dell'UE (che può derivare da diversi fattori, ad es. un miglior coordinamento, la certezza del diritto o un'efficacia e una complementarità maggiori). Ai fini della presente sezione, per "valore aggiunto dell'intervento dell'UE" si intende il valore derivante dall'azione dell'Unione europea che va ad aggiungersi al valore che avrebbero altrimenti generato gli Stati membri se avessero agito da soli. 23
1.5.3. Insegnamenti tratti da esperienze analoghe 24
1.5.4. Compatibilità con il quadro finanziario pluriennale ed eventuali sinergie con altri strumenti rilevanti 24
1.5.5. Valutazione delle varie opzioni di finanziamento disponibili, comprese le possibilità di riassegnazione 25
1.6. Durata della proposta/iniziativa e della relativa incidenza finanziaria 25
1.7. Metodo o metodi di esecuzione del bilancio previsti 25
2. MISURE DI GESTIONE 26
2.1. Disposizioni in materia di monitoraggio e di relazioni 26
2.2. Sistema o sistemi di gestione e di controllo 26
2.2.1. Giustificazione del metodo o dei metodi di esecuzione del bilancio, del meccanismo o dei meccanismi di attuazione del finanziamento, delle modalità di pagamento e della strategia di controllo proposti 26
2.2.2. Informazioni concernenti i rischi individuati e il sistema o i sistemi di controllo interno per ridurli 26
2.2.3. Stima e giustificazione del rapporto costo/efficacia dei controlli (rapporto tra costi del controllo e valore dei fondi gestiti) e valutazione dei livelli di rischio di errore previsti (al pagamento e alla chiusura) 27
2.3. Misure di prevenzione delle frodi e delle irregolarità 27

3. INCIDENZA FINANZIARIA PREVISTA DELLA PROPOSTA/INIZIATIVA 28
3.1. Rubrica/rubriche del quadro finanziario pluriennale e linea/linee di bilancio di spesa interessate 28
3.2. Incidenza finanziaria prevista della proposta sugli stanziamenti 30
3.2.1. Sintesi dell'incidenza prevista sugli stanziamenti operativi 30
3.2.1.1. Stanziamenti dal bilancio votato 30
3.2.2. Risultati previsti finanziati con gli stanziamenti operativi (da non compilarsi per le agenzie decentrate) 33
3.2.3. Sintesi dell'incidenza prevista sugli stanziamenti amministrativi 35
3.2.3.1. Stanziamenti dal bilancio votato 35
3.2.4. Fabbisogno previsto di risorse umane 35
3.2.4.1. Finanziamento a titolo del bilancio votato 36
3.2.5. Panoramica dell'incidenza prevista sugli investimenti connessi a tecnologie digitali 38
3.2.6. Compatibilità con il quadro finanziario pluriennale attuale 39
3.2.7. Partecipazione di terzi al finanziamento 39
3.3. Incidenza prevista sulle entrate 40
4. Dimensioni digitali 41
4.1. Prescrizioni di rilevanza digitale 41
4.2. Dati 42
4.3. Soluzioni digitali 44
4.4. Valutazione dell'interoperabilità 44
4.5. Misure a sostegno dell'attuazione digitale 46

1. CONTESTO DELLA PROPOSTA/INIZIATIVA

1.1. Titolo della proposta/iniziativa

Regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio che istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia dell'accessibilità economica e della disponibilità degli alloggi (regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili)

1.2. Settore/settori interessati

Alloggi a prezzi accessibili

Mercato interno

Legiferare meglio, elaborazione di politiche basate su dati concreti

Dati e monitoraggio

1.3. Obiettivi

1.3.1. Obiettivi generali

Obiettivo generale 1: migliorare la certezza del diritto, la trasparenza e la prevedibilità per quanto riguarda la compatibilità con il diritto dell'Unione delle misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno.

Obiettivo generale 2: garantire che le restrizioni del mercato interno siano proporzionate e utilizzate come soluzione di ultima istanza definendo un approccio metodologico comune che incoraggi le autorità pubbliche a prendere in considerazione misure sul versante sia della domanda che dell'offerta di alloggi, entro i limiti delle competenze dell'UE.

1.3.2. Obiettivi specifici

Obiettivo specifico n.

Obiettivo specifico 1.1: garantire che le zone soggette a tensioni siano individuate mediante criteri comuni, basati su dati concreti e trasparenti per determinare quando l'accessibilità economica e la disponibilità degli alloggi possano giustificare l'intervento pubblico.

Obiettivo specifico 1.2: stabilire requisiti procedurali comuni per la proporzionalità di specifici interventi relativi agli alloggi che incidono sul mercato interno.

Obiettivo specifico 2.1: sostenere le autorità competenti nell'individuazione di misure adeguate per aumentare l'offerta di alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative e nelle zone circostanti.

1.3.3. Risultati e incidenza previsti

Precisare gli effetti che la proposta/iniziativa dovrebbe avere sui beneficiari/gruppi interessati.

I principali vantaggi diretti della proposta sono il miglioramento della certezza del diritto, della trasparenza, della prevedibilità e della coerenza nell'applicazione del diritto dell'Unione. Una metodologia comune, garanzie procedurali, obblighi di pubblicazione e riesame periodico aiuterebbero le autorità competenti a individuare le zone soggette a tensioni abitative e fornirebbero una base più chiara e strutturata per valutare se le restrizioni relative agli alloggi che incidono sulle libertà del

mercato interno siano giustificate e proporzionate. Ciò dovrebbe ridurre l'incertezza normativa, gli oneri amministrativi, i costi di conformità e i contenziosi evitabili, a beneficio delle autorità competenti, dei cittadini e degli operatori economici. I dati messi a disposizione a norma del regolamento (UE) 2024/1028 arricchirebbero ulteriormente la base di evidenze disponibili per valutare, ove opportuno, il contributo dell'attività di locazione a breve termine alle pressioni abitative locali. Gli effetti sulla disponibilità di alloggi e sulla loro accessibilità economica sarebbero indiretti, geograficamente circoscritti e dipenderebbero dalle scelte di attuazione delle autorità competenti e dalle condizioni del mercato immobiliare più in generale. L'adozione di misure più mirate, combinata ad azioni volte a superare i vincoli dell'offerta abitativa, può andare a beneficio dei residenti di zone soggette a tensioni abitative.

1.3.4. Indicatori di prestazione

Precisare gli indicatori con cui monitorare progressi e risultati

Il monitoraggio si concentrerà sul funzionamento del quadro di governance, compresi l'uso e la revisione dei criteri per valutare le tensioni abitative, la disponibilità e l'uso di elementi di prova a sostegno dell'individuazione delle zone soggette a tensioni abitative e delle misure adottate, l'evoluzione del numero e dei motivi delle controversie giuridiche, compresi i ricorsi accolti relativi alle carenze probatorie o procedurali cui il regolamento intende far fronte, e l'effettiva corrispondenza tra le considerazioni sul versante dell'offerta e le risposte locali alle tensioni abitative.

Indicatore	Scopo	Livello di riferimento	Obiettivo	Fonte dei dati
KPI 1: % di autorità competenti che valutano le tensioni abitative utilizzando i criteri comuni	Efficacia — l'iniziativa riesce a convincere le autorità locali a basare la valutazione sui criteri proposti	0 % Le zone attualmente soggette a tensioni abitative non possono essere prese in considerazione nel livello di riferimento per questo KPI, in quanto l'approccio utilizzato in tutte queste zone è diverso da quello proposto	100 %	Pubblicazione a cura delle autorità competenti degli Stati membri; pubblicazione nazionale o locale delle misure
KPI 2:	Impatto ed efficacia —	Numero di zone soggette	75 %	Pubblicazione a cura delle autorità

quota di misure rinnovate o revocate conformemente al quadro	grazie all'iniziativa sono mantenute solo le misure giustificate da pressioni abitative	a tensioni abitative individuate utilizzando i criteri comuni stabiliti nell'ambito della nuova iniziativa		competenti degli Stati membri; pubblicazione nazionale o locale delle misure
KPI 3: riduzione dei contenziosi e dei ricorsi accolti (cifra assoluta e %)	Impatto ed efficienza — l'iniziativa riduce l'incertezza giuridica, il rischio di contenziosi e i relativi oneri amministrativi	n.d.	Una riduzione misurabile, nel corso del periodo di valutazione, del numero di ricorsi accolti per motivi di insufficienza della giustificazione, discriminazione o non proporzionalità	Banche dati nazionali dell'amministrazione giudiziaria; organi di ricorso amministrativo; gestione delle denunce da parte della Commissione
KPI 4: quota di misure accompagnate da misure relative all'offerta di alloggi (cifra assoluta e %)	Impatto ed efficacia — l'iniziativa sostiene con efficacia le autorità competenti nella selezione di interventi adeguati alle condizioni abitative locali e in grado di contribuire in modo efficace e proporzionato ad affrontare le pressioni	0 % Le zone attualmente soggette a tensioni abitative non possono essere prese in considerazione nel livello di riferimento per questo KPI, in quanto l'approccio utilizzato in tutte queste zone è diverso da quello proposto	Aumento nel tempo del numero di piani per l'accessibilità economica degli alloggi o di misure equivalenti per aumentare l'offerta di alloggi nelle zone soggette a tensioni	Pubblicazione a cura delle autorità competenti degli Stati membri; pubblicazione nazionale o locale delle misure

	abitative individuate			

1.4. La proposta/iniziativa riguarda:

☒ una nuova azione;

□ una nuova azione a seguito di un progetto pilota/un'azione preparatoria[19];

□ la proroga di un'azione esistente;

□ la fusione o il riorientamento di una o più azioni verso un'altra/una nuova azione.

1.5. Motivazione della proposta/iniziativa

1.5.1. Necessità nel breve e lungo termine, con calendario dettagliato delle fasi di attuazione dell'iniziativa

La proposta istituisce un quadro comune dell'Unione che disciplina la valutazione, a norma del diritto dell'Unione, delle misure adottate dalle autorità competenti per salvaguardare la disponibilità di alloggi e la loro accessibilità economica qualora tali misure incidano sul mercato interno. Stabilisce una metodologia comune per valutare le tensioni abitative e requisiti procedurali comuni in materia di giustificazione, proporzionalità, trasparenza e riesame di tali misure.

A seguito dell'entrata in vigore del regolamento, le autorità degli Stati membri saranno responsabili della sua applicazione e del rispetto degli obblighi di pubblicazione e riesame stabiliti nel regolamento. La Commissione sosterrà l'attuazione mettendo a disposizione i dati pertinenti, se del caso anche attraverso la banca dati Mapadomo, fornendo orientamenti e agevolando gli scambi con gli Stati membri e i portatori di interessi.

Una volta che il regolamento sarà entrato in vigore, le autorità competenti potranno adottare, modificare o riesaminare le misure in conformità con il quadro comune stabilito dal regolamento stesso. La Commissione monitorerà l'attuazione e l'applicazione del regolamento e ne valuterà l'efficacia conformemente alla clausola di riesame.

1.5.2. Valore aggiunto dell'intervento dell'UE (che può derivare da diversi fattori, ad es. un miglior coordinamento, la certezza del diritto o un'efficacia e una complementarità maggiori). Ai fini della presente sezione, per "valore aggiunto dell'intervento dell'UE" si intende il valore derivante dall'azione dell'Unione europea che va ad aggiungersi al valore che avrebbero altrimenti generato gli Stati membri se avessero agito da soli.

Motivi dell'azione a livello di UE (ex ante)

La necessità di un'azione dell'Unione deriva dal fatto che, sebbene la politica abitativa rimanga principalmente di competenza nazionale, regionale e locale, la compatibilità con il diritto dell'Unione delle misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno è disciplinata dalle norme dell'UE e interpretata dalla Corte di giustizia dell'Unione europea.

La giurisprudenza della CGUE, specifica e circoscritta alle singole cause, non stabilisce metodologie comuni per individuare le tensioni abitative, valutare i legami causali, definire la portata territoriale, determinare la durata o valutare l'efficacia.

[19] A norma dell'articolo 58, paragrafo 2, lettera a) o b), del regolamento finanziario.

Non stabilisce, né può stabilire, una metodologia o un quadro procedurale comuni per valutare le tensioni abitative o dimostrare che le misure relative agli alloggi che incidono sul mercato interno sono giustificate, così come non possono garantire un approccio coerente e uniforme i singoli Stati membri agendo da soli.

Valore aggiunto dell'UE previsto (ex post)

Il valore aggiunto dell'azione dell'Unione consiste nell'istituire un quadro procedurale comune che concili flessibilità locale e garanzie condivise, garantendo la coerenza con il diritto dell'Unione. L'iniziativa non crea un nuovo settore di competenza dell'Unione né un nuovo obbligo di valutare le misure relative agli alloggi. Piuttosto, stabilisce una metodologia e un quadro procedurale comuni per l'applicazione dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione. L'iniziativa definisce condizioni comuni per individuare le tensioni abitative e per valutare la giustificazione e la proporzionalità delle misure relative agli alloggi, preservando nel contempo la discrezionalità delle autorità competenti nel decidere se sia necessario intervenire, quali misure adottare e come impostarle. Migliora la certezza del diritto, la trasparenza e la prevedibilità senza armonizzare il contenuto delle politiche abitative o sostituire competenze nazionali, regionali o locali.

1.5.3. Insegnamenti tratti da esperienze analoghe

L'esperienza acquisita nell'attuazione della legislazione sul mercato interno ha dimostrato che i quadri giuridici comuni sono più efficaci se accompagnati da orientamenti tempestivi, da un dialogo strutturato con gli Stati membri e da un monitoraggio coerente dell'attuazione. Tali attività riducono l'incertezza giuridica, aiutano a conformarsi alle norme e contribuiscono a prevenire procedure di infrazione evitabili. La proposta richiede pertanto risorse umane e finanziarie adeguate per sostenere l'attuazione, facendo affidamento per quanto possibile sulle competenze e sugli strumenti digitali esistenti della Commissione.

1.5.4. Compatibilità con il quadro finanziario pluriennale ed eventuali sinergie con altri strumenti rilevanti

La proposta è compatibile con il quadro finanziario pluriennale.

Le spese riguardano:

– infrastruttura e governance dei dati;

– attuazione, monitoraggio e valutazione;

– follow-up legislativo;

– coinvolgimento dei portatori di interessi.

I costi sono comparabili con quelli di altre iniziative dell'Unione che istituiscono quadri comuni e infrastrutture basate su dati concreti, ad esempio i quadri in materia di statistiche europee, governance dei dati e interoperabilità.

Le attività da finanziare a sostegno dell'attuazione della presente proposta potranno contare sulle sinergie con altre attività orizzontali nel settore della modellizzazione economica.

1.5.5. Valutazione delle varie opzioni di finanziamento disponibili, comprese le possibilità di riassegnazione

A seguito della valutazione delle opzioni di finanziamento disponibili, la Commissione ha concluso che le risorse potrebbero essere ottenute mediante riassegnazione dai pertinenti programmi di finanziamento per l'edilizia abitativa nell'ambito dell'attuale QFP e dalla quota della rubrica 7 assegnata ad altri programmi di finanziamento. Nell'attuale QFP non esiste una linea di bilancio o un programma di spesa specificamente dedicato all'edilizia abitativa.

1.6. Durata della proposta/iniziativa e della relativa incidenza finanziaria

☐ Durata limitata

– ☒ in vigore a decorrere dal [GG/MM]AAAA fino al [GG/MM]AAAA;

– ☐ incidenza finanziaria dal AAAA al AAAA per gli stanziamenti di impegno e dal AAAA al AAAA per gli stanziamenti di pagamento.

☒ durata illimitata dopo 20 giorni dalla pubblicazione della proposta nella *Gazzetta ufficiale*,

– attuazione

– e successivo funzionamento a pieno ritmo.

1.7. Metodo o metodi di esecuzione del bilancio previsti[20]

☒ Gestione diretta a opera della Commissione:

– ☒ a opera dei suoi servizi, compreso il suo personale presso le delegazioni dell'Unione;

– ☐ a opera delle agenzie esecutive.

☐ Gestione concorrente con gli Stati membri.

☐ Gestione indiretta affidando compiti di esecuzione del bilancio:

– ☐ a paesi terzi o organismi da questi designati;

– ☐ a organizzazioni internazionali e loro agenzie (specificare);

– ☐ alla Banca europea per gli investimenti e al Fondo europeo per gli investimenti;

– ☐ agli organismi di cui agli articoli 70 e 71 del regolamento finanziario;

– ☐ a organismi di diritto pubblico;

– ☐ a organismi di diritto privato investiti di attribuzioni di servizio pubblico, nella misura in cui sono dotati di sufficienti garanzie finanziarie;

– ☐ a organismi di diritto privato di uno Stato membro preposti all'attuazione di un partenariato pubblico-privato e che sono dotati di sufficienti garanzie finanziarie;

– ☐ a organismi o persone incaricati di attuare azioni specifiche della politica estera e di sicurezza comune a norma del titolo V del trattato sull'Unione europea e indicati nel pertinente atto di base;

[20] Le spiegazioni dei metodi di esecuzione del bilancio e i riferimenti al regolamento finanziario sono disponibili sul sito BUDGpedia: https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx.

– □ a organismi di diritto privato di uno Stato membro o di diritto dell'Unione stabiliti in uno Stato membro e idonei ad essere incaricati, conformemente alla normativa settoriale, dell'esecuzione di fondi dell'Unione o delle garanzie di bilancio, nella misura in cui tali organismi sono controllati da organismi di diritto pubblico o da organismi di diritto privato investiti di attribuzioni di servizio pubblico e sono dotati di sufficienti garanzie finanziarie, sotto forma di responsabilità in solido da parte degli organismi di controllo o di garanzie finanziarie equivalenti, che possono essere limitate, per ciascuna azione, all'importo massimo del sostegno dell'Unione.

Osservazioni

Non pertinente

2. MISURE DI GESTIONE

2.1. Disposizioni in materia di monitoraggio e di relazioni

I compiti direttamente svolti dalla task force sugli alloggi connessi al monitoraggio dell'attuazione e dell'applicazione della proposta seguiranno il ciclo annuale di pianificazione e monitoraggio attuato dalla Commissione, compresa la rendicontazione attraverso la relazione annuale di attività della DG ENER.

2.2. Sistema o sistemi di gestione e di controllo

2.2.1. Giustificazione del metodo o dei metodi di esecuzione del bilancio, del meccanismo o dei meccanismi di attuazione del finanziamento, delle modalità di pagamento e della strategia di controllo proposti

L'attuazione del regolamento spetterà in primo luogo alle autorità competenti che decidono di adottare misure relative agli alloggi che rientrano nell'ambito di applicazione del regolamento. Esso non impone l'istituzione di nuove strutture amministrative nazionali o di nuovi organismi dell'Unione, ma stabilisce requisiti procedurali comuni in materia di valutazione, giustificazione, proporzionalità, trasparenza e riesame delle misure. Per la Commissione, la proposta comporterà compiti relativi al sostegno dell'attuazione, tra cui la preparazione di orientamenti, il dialogo con i portatori di interessi, il monitoraggio e la valutazione dell'applicazione del regolamento e, se del caso, l'applicazione del diritto dell'Unione. Tali attività saranno svolte dalla task force per gli alloggi e da altri servizi competenti della Commissione, avvalendosi, ove possibile, delle strutture amministrative e degli strumenti digitali esistenti. Il metodo di attuazione proposto rappresenta pertanto il mezzo più efficiente e proporzionato per conseguire gli obiettivi dell'iniziativa, limitando nel contempo i costi amministrativi aggiuntivi.

2.2.2. Informazioni concernenti i rischi individuati e il sistema o i sistemi di controllo interno per ridurli

Il principale rischio di attuazione consiste nell'applicazione incoerente del regolamento da parte delle autorità competenti, che potrebbe minare la certezza del diritto e la prevedibilità nell'Unione. Un ulteriore rischio operativo è rappresentato dal fatto che i dati di riferimento disponibili attraverso Mapadomo potrebbero non essere abbastanza aggiornati per essere usati nella valutazione delle tensioni abitative.

Tali rischi saranno attenuati attraverso la preparazione di orientamenti della Commissione, scambi periodici con gli Stati membri e i portatori di interessi, il monitoraggio dell'applicazione del regolamento e, se del caso, l'uso dei poteri di esecuzione della Commissione a norma dei trattati. La Commissione garantirà inoltre la manutenzione e l'aggiornamento periodico degli strumenti pertinenti utilizzando le fonti di dati disponibili e le risorse amministrative esistenti.

2.2.3. Stima e giustificazione del rapporto costo/efficacia dei controlli (rapporto tra costi del controllo e valore dei fondi gestiti) e valutazione dei livelli di rischio di errore previsti (al pagamento e alla chiusura)

L'iniziativa richiede la gestione da parte dei servizi della Commissione dei fondi necessari per mantenere e gestire la banca dati e per la sua corretta applicazione, ma in questa fase non è possibile stimare il rapporto costo/efficacia dei controlli.

Il compito assegnato alla task force sugli alloggi sarà espletato seguendo il sistema di controllo già esistente e il costo dei controlli dovrebbe rimanere contenuto.

2.3. Misure di prevenzione delle frodi e delle irregolarità

L'iniziativa implica fondi limitati attuati in regime di gestione diretta. In questa fase non sono previste procedure di appalto pubblico (ad esempio a fini di monitoraggio o valutazione).

La DG ENER ha adottato una strategia antifrode e un piano d'azione basati sulla strategia antifrode della Commissione. Ogni anno viene effettuata internamente una valutazione dei rischi per individuare i settori più vulnerabili alle frodi, i controlli in atto e le azioni necessarie per migliorare la capacità della DG ENER e della task force sugli alloggi di prevenire, individuare e correggere le frodi.

3. INCIDENZA FINANZIARIA PREVISTA DELLA PROPOSTA/INIZIATIVA

L'incidenza prevista sulle spese e sul personale per gli anni dal 2028 in poi è aggiunta solo a fini illustrativi e non pregiudica il prossimo quadro finanziario pluriennale. La fonte di finanziamento e la portata dell'impegno finanziario dell'Unione per il periodo successivo al 2027 rimangono subordinate all'esito dei negoziati interistituzionali sul QFP 2028-2034 e dovranno successivamente essere determinate attraverso la procedura di bilancio annuale. Tutti gli stanziamenti e le assegnazioni per il personale a partire dal 2028 sono indicativi.

3.1. Rubrica/rubriche del quadro finanziario pluriennale e linea/linee di bilancio di spesa interessate

La proposta e la sua corretta attuazione si baseranno sull'attuale banca dati sugli alloggi della Commissione Mapadomo, sviluppata congiuntamente da ECFIN e JRC, che fornisce dati granulari a livello NUTS 3 e LAU sul parco residenziale e sui prezzi delle operazioni, utili ai fini dell'indicatore prezzi/reddito utilizzato per individuare le zone soggette a tensioni abitative.

Tale banca dati è pertanto una risorsa digitale abilitante fondamentale, che consente alle autorità competenti di riutilizzare dati comparabili in possesso della Commissione e sostiene un'attuazione coerente e basata su evidenze senza bisogno di istituire una banca dati distinta. La banca dati richiede una manutenzione e un aggiornamento continui da parte del personale della Commissione; il fabbisogno di risorse è indicato nelle tabelle che seguono.

Le spese proposte serviranno anche a sostenere l'attuazione della presente proposta attraverso il coinvolgimento dei portatori di interessi (riunioni con le autorità locali e nazionali, gruppi di lavoro di esperti), studi e valutazioni.

- Linee di bilancio esistenti

Secondo l'ordine delle rubriche del quadro finanziario pluriennale e delle linee di bilancio.

Rubrica del quadro finanziario pluriennale	Linea di bilancio	Natura della spesa	Partecipazione			
	Numero	Diss./ Non diss.[21]	di paesi EFTA [22]	di paesi candidati e potenziali candidati [23]	di altri paesi terzi	altre entrate con destinazione specifica
	Diverse linee di bilancio, tra cui la linea di bilancio 03.0202 — Migliorare la competitività delle imprese, in particolare delle	Diss. e non diss.	NO	NO	NO	NO

[21] Diss. = stanziamenti dissociati / Non diss. = stanziamenti non dissociati.

[22] EFTA: Associazione europea di libero scambio.

[23] Paesi candidati e, se del caso, potenziali candidati dei Balcani occidentali.

	PMI, e sostenerne l'accesso ai mercati [24]					

[24] Gli stanziamenti necessari nel 2027 saranno interamente finanziati mediante riassegnazione nell'ambito dei pertinenti programmi esistenti delle rubriche 1, 2 e 3 del quadro finanziario pluriennale. Gli stanziamenti stimati a partire dal 2028 sono indicativi e la fonte di finanziamento e la portata restano subordinate all'esito dei negoziati interistituzionali sul QFP 2028-2034.

3.2. Incidenza finanziaria prevista della proposta sugli stanziamenti

3.2.1. Sintesi dell'incidenza prevista sugli stanziamenti operativi

– ☐ La proposta/iniziativa non comporta l'utilizzo di stanziamenti operativi.

– ☒ La proposta/iniziativa comporta l'utilizzo di stanziamenti operativi, come spiegato di seguito.

3.2.1.1. Stanziamenti dal bilancio votato

Mln EUR (al terzo decimale)

Rubrica del quadro finanziario pluriennale	Numero	

DG: ENER			Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
Stanziamenti operativi											
Linea di bilancio[25]	Impegni	(1a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Pagamenti	(2a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Linea di bilancio 03.0202 – Migliorare la competitività delle imprese, con particolare attenzione alle PMI, e favorirne l'accesso ai mercati	Impegni	(1b)	0,32								0
	Pagamenti	(2b)	0,32								0
Stanziamenti amministrativi finanziati dalla dotazione di programmi specifici[26]											

[25] Gli stanziamenti necessari nel 2027 saranno interamente finanziati mediante riassegnazione nell'ambito dei pertinenti programmi esistenti delle rubriche 1, 2 e 3 del quadro finanziario pluriennale, in particolare nell'ambito del capitolo 03.02 (Programma per il mercato unico) per Mapadomo e della linea 06.200401 per la manutenzione di Mapadomo. Gli stanziamenti stimati a partire dal 2028 sono indicativi e la fonte di finanziamento e la portata restano subordinate all'esito dei negoziati interistituzionali sul QFP 2028-2034.

[26] Assistenza tecnica e/o amministrativa e spese di sostegno all'attuazione di programmi e/o azioni dell'UE (ex linee "BA"), ricerca indiretta, ricerca diretta.

Linea di bilancio		(3)									0
TOTALE stanziamenti per la DG ENER	Impegni	=1a+1b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Pagamenti	=2a+2b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
TOTALE stanziamenti operativi	Impegni	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Pagamenti	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTALE stanziamenti amministrativi finanziati dalla dotazione di programmi specifici		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE stanziamenti per le RUBRICHE del quadro finanziario pluriennale	Impegni	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Pagamenti	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
TOTALE stanziamenti operativi	Impegni	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Pagamenti	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTALE stanziamenti amministrativi finanziati dalla dotazione di programmi specifici		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE stanziamenti per le RUBRICHE da 1 a 3	Pagamenti	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
del quadro finanziario pluriennale		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Rubrica del quadro finanziario pluriennale		4	"Spese amministrative"[27]								

DG: ENER		Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
□ Risorse umane		0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
□ Altre spese amministrative		0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13
TOTALE DG ENER	Stanziamenti	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20

[27] The necessary appropriations should be determined using the annual average cost figures available on the appropriate BUDGpedia webpage.

Mln EUR (al terzo decimale)

		Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
TOTALE stanziamenti per le RUBRICHE da 1 a 4[28]	Impegni	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
del quadro finanziario pluriennale	Pagamenti	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

L'incidenza prevista sulle spese e sul personale per gli anni dal 2028 in poi è aggiunta solo a fini illustrativi e non pregiudica il prossimo quadro finanziario pluriennale. La fonte di finanziamento e la portata dell'impegno finanziario dell'Unione per il periodo successivo al 2027 rimangono subordinate all'esito dei negoziati interistituzionali sul QFP 2028-2034 e dovranno successivamente essere determinate attraverso la procedura di bilancio annuale. Tutti gli stanziamenti e le assegnazioni per il personale a partire dal 2028 sono indicativi.

3.2.2. Risultati previsti finanziati con gli stanziamenti operativi (da non compilarsi per le agenzie decentrate)

Stanziamenti di impegno in mln EUR (al terzo decimale)

Specificare gli obiettivi e i risultati			Anno 2028		Anno 2029		Anno 2030		Anno 2031		Inserire gli anni necessari per evidenziare la durata dell'incidenza (cfr. sezione 1.6)						TOTALE	
	RISULTATI																	
	Tipo[29]	Costo medio	N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	N. totale	Costo totale

[28] Rubriche da 1 a 7 nel 2027

[29] I risultati sono i prodotti e i servizi da fornire (ad es. numero di scambi di studenti finanziati, numero di km di strada costruiti ecc.).

OBIETTIVO SPECIFICO 1[30] …																			
- Risultato																			
- Risultato																			
- Risultato																			
Totale parziale obiettivo specifico 1																			
OBIETTIVO SPECIFICO 2 …																			
- Risultato																			
Totale parziale obiettivo specifico 2																			
TOTALE																			

[30] Come descritto nella sezione 1.3.2. "Obiettivi specifici".

3.2.3. Sintesi dell'incidenza prevista sugli stanziamenti amministrativi

– ☐ La proposta/iniziativa non comporta l'utilizzo di stanziamenti amministrativi.

– ☒ La proposta/iniziativa comporta l'utilizzo di stanziamenti amministrativi, come spiegato di seguito.

3.2.3.1. Stanziamenti dal bilancio votato

STANZIAMENTI VOTATI	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE 2028-2034
RUBRICA 4									
Risorse umane	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Altre spese amministrative	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Totale parziale RUBRICA 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
Esclusa la RUBRICA 4									
Risorse umane	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altre spese amministrative	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Totale parziale esclusa la RUBRICA 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTALE	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Il fabbisogno di stanziamenti relativi alle risorse umane e alle altre spese amministrative è coperto dagli stanziamenti della DG già assegnati alla gestione dell'azione e/o riassegnati all'interno della stessa DG, integrati dall'eventuale dotazione supplementare concessa alla DG responsabile nell'ambito della procedura annuale di assegnazione, tenendo conto dei vincoli di bilancio.

3.2.4. Fabbisogno previsto di risorse umane

– ☐ La proposta/iniziativa non comporta l'utilizzo di risorse umane.

– ☒ La proposta/iniziativa comporta l'utilizzo di risorse umane, come spiegato di seguito.

3.2.4.1. Finanziamento a titolo del bilancio votato

Stima da esprimere in equivalenti a tempo pieno (ETP)[31]

STANZIAMENTI VOTATI			Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034
Posti della tabella dell'organico (funzionari e agenti temporanei)										
20 01 02 01 (sede e uffici di rappresentanza della Commissione)			3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (delegazioni UE)			0	0	0	0	0	0	0	0
(Ricerca indiretta)			0	0	0	0	0	0	0	0
(Ricerca diretta)			0	0	0	0	0	0	0	0
Altre linee di bilancio (specificare)			0	0	0	0	0	0	0	0
Personale esterno (in ETP)										
20 02 01 (AC, END della dotazione globale)			0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (AC, AL, END e JPD nelle delegazioni UE)			0	0	0	0	0	0	0	0
Linea di sostegno amministrativo	in sede		0	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.YY.YY]	nelle delegazioni UE		0	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END - ricerca indiretta)			0	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END - ricerca diretta)			0	0	0	0	0	0	0	0
Altre linee di bilancio (specificare) - rubrica 4			0	0	0	0	0	0	0	0

[31] Please specify below the table how many FTEs within the number indicated are already assigned to the management of the action and/or can be redeployed within your DG and what are your net needs.

Altre linee di bilancio (specificare) - esclusa la rubrica 4	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	3	3	3	3	3	3	3	3

Personale necessario per l'attuazione della proposta (in ETP):

		Personale supplementare eccezionale*		
	Da coprire con il personale attualmente disponibile presso i servizi della Commissione	Da finanziare a titolo della rubrica 4 o della ricerca	Da finanziare a titolo della linea BA	Da finanziare mediante diritti
Posti della tabella dell'organico	3		N/D	
Personale esterno (AC, END, INT)				

Descrizione dei compiti da svolgere da parte di:

Funzionari e agenti temporanei	L'attuazione delle disposizioni della proposta darà luogo a una serie di nuovi compiti per la Commissione, che richiederanno risorse dedicate per garantire un'attuazione efficace e tempestiva. Tali compiti sono di natura trasversale e combinano il coordinamento, il monitoraggio e la valutazione delle politiche, il seguito legislativo, il coinvolgimento dei portatori di interessi e la governance dei dati nei settori dell'accessibilità economica degli alloggi, del mercato interno e dell'elaborazione di politiche basate su dati concreti. L'assegnazione di 3 ETP funzionario di ruolo (AD) all'interno della DG ENER è necessaria al fine di garantire la governance, il coordinamento e la vigilanza normativa a lungo termine del nuovo quadro istituito dalla proposta. Sono inclusi il sostegno all'attuazione del regolamento, il monitoraggio della sua applicazione in tutti gli Stati membri, la garanzia della coerenza con il più ampio quadro giuridico dell'Unione (compresi i trattati, la direttiva sui servizi e il regolamento (UE) 2024/1028) e il follow-up relativo all'attuazione della raccomandazione della Commissione sull'accessibilità economica degli alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative. Tali risorse coprirebbero in particolare: 1. Monitoraggio, attuazione e valutazione (1,5 ETP) - coordinare l'attuazione generale negli Stati membri da parte delle autorità competenti e di altri portatori di interessi pertinenti; - monitorare l'attuazione del regolamento e preparare una relazione di valutazione entro il 2031;

	- garantire la coerenza con la legislazione più ampia in materia di mercato interno (TFUE, direttiva sui servizi, regolamento sulle locazioni di alloggi a breve termine); - coordinarsi con le DG GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN, ecc. - dare seguito all'attuazione della raccomandazione della Commissione sull'accessibilità economica degli alloggi nelle zone soggette a tensioni abitative 2. Attuazione e applicazione della normativa (1 ETP) - risposta alle domande sull'attuazione; - preparazione di orientamenti della Commissione; - preparazione di un atto delegato (se giustificato); - esame delle denunce; - attività relative alle infrazioni, se necessario. 3. Coinvolgimento dei portatori di interessi (0,5 ETP) - dialogo in materia di attuazione; - seminari; - scambi con gli Stati membri; - discussioni con l'alleanza per l'edilizia abitativa; - sito web e pubblicazioni; - diffusione degli orientamenti.
Personale esterno	

L'incidenza prevista sulle spese e sul personale per gli anni dal 2028 in poi è aggiunta solo a fini illustrativi e non pregiudica il prossimo quadro finanziario pluriennale. La fonte di finanziamento e la portata dell'impegno finanziario dell'Unione per il periodo successivo al 2027 rimangono subordinate all'esito dei negoziati interistituzionali sul QFP 2028-2034 e dovranno successivamente essere determinate attraverso la procedura di bilancio annuale. Tutti gli stanziamenti e le assegnazioni per il personale a partire dal 2028 sono indicativi.

3.2.5. Panoramica dell'incidenza prevista sugli investimenti connessi a tecnologie digitali

Compulsory: the best estimate of the digital technology-related investments entailed by the proposal/initiative should be included in the table below.

Exceptionally, when required for the implementation of the proposal/initiative, the appropriations under Heading 4 should be presented in the designated line.

The appropriations under Headings 1-3 should be reflected as "Policy IT expenditure on operational programmes". This expenditure refers to the operational budget to be used to re-use/ buy/ develop IT platforms/ tools directly linked to the implementation of the initiative and their associated investments (e.g. licences, studies, data storage etc). The information provided in this table should be consistent with details presented under Section 4 "Digital dimensions".

TOTALE stanziamenti per fini digitali e informatici	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	TOTALE QFP 2028-2034
RUBRICA 4									
Spese informatiche (istituzionali)		0	0	0	0	0	0	0	0
Totale parziale RUBRICA 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Esclusa la RUBRICA 4									
Spese informatiche per la politica per i programmi operativi	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
Totale parziale esclusa la RUBRICA 4	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
TOTALE	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500

3.2.6. Compatibilità con il quadro finanziario pluriennale attuale

La proposta/iniziativa:

– ☒ può essere interamente finanziata mediante riassegnazione all'interno della pertinente rubrica del quadro finanziario pluriennale (QFP).

Sarebbe necessaria una riassegnazione nell'ambito della linea di bilancio del programma per il mercato unico per finanziare la banca dati Mapadomo nel 2027.

– Sarà necessario un trasferimento tra DG per fornire il sostegno necessario alla DG Energia per lo svolgimento dei compiti di cui alla sezione 1.5.1. □ comporta l'uso del margine non assegnato della pertinente rubrica del QFP e/o l'uso degli strumenti speciali definiti nel regolamento QFP.

Non pertinente

– □ comporta una revisione del QFP.

Non pertinente

3.2.7. Partecipazione di terzi al finanziamento

La proposta/iniziativa:

– ☒ non prevede cofinanziamenti da parte di terzi.

– □ prevede il cofinanziamento da parte di terzi indicato di seguito:

Stanziamenti in mln EUR (al terzo decimale)

	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	Totale
Specificare l'organismo di cofinanziamento								
TOTALE stanziamenti cofinanziati								

3.3. Incidenza prevista sulle entrate

– ☒ La proposta/iniziativa non ha incidenza finanziaria sulle entrate.

– ☐ La proposta/iniziativa ha la seguente incidenza finanziaria:

  – ☐ sulle risorse proprie.

  – ☐ su altre entrate.

  – ☐ indicare se le entrate sono destinate a linee di spesa specifiche.

Mln EUR (al terzo decimale)

Linea di bilancio delle entrate:	Stanziamenti disponibili per l'esercizio in corso	Incidenza della proposta/iniziativa[32]						
		Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034
Articolo …….								

Per quanto riguarda le entrate con destinazione specifica, precisare la linea o le linee di spesa interessate.

Altre osservazioni (ad es. formula/metodo per calcolare l'incidenza sulle entrate o altre informazioni)

Non pertinente

[32] Per le risorse proprie tradizionali (dazi doganali, contributi zucchero), indicare gli importi netti, cioè gli importi lordi al netto del 10 % per spese di riscossione, come proposto in COM(2025) 574.

4. DIMENSIONI DIGITALI

4.1. Prescrizioni di rilevanza digitale

Riferimento alla prescrizione	Descrizione della prescrizione	Soggetti interessati dalla prescrizione	Processi di alto livello	Categorie
Articoli 6, 9, 10 e 12	Elementi di prova a sostegno delle misure Obbligo per le autorità competenti che decidono di adottare misure in materia di alloggi rientranti nell'ambito di applicazione del regolamento di trattare, analizzare e rivalutare periodicamente le informazioni necessarie a dimostrare l'esistenza di difficoltà abitative e a giustificare e riesaminare tali misure. Se del caso, un'autorità competente riutilizza i dati disponibili in formato digitale sulla locazione a breve termine generati a norma del regolamento (UE) 2024/1028 per le misure di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a).	Autorità competenti	Trattamento dei dati; riutilizzo dei dati	Dati
Articolo 13	Pubblicazione delle misure adottate Le autorità competenti sono tenute a pubblicare le valutazioni e le decisioni alla base delle misure relative agli alloggi, compresi il loro ambito di applicazione territoriale e la loro durata.	Autorità competenti, grande pubblico	Trattamento dei dati; condivisione dei dati	Dati

4.2. Dati

Tipo di dati	Riferimento alle prescrizioni	Norma e/o specifica (se del caso)
Elementi di prova a sostegno delle misure	Articolo 6, articolo 9, articolo 10, paragrafo 1, articolo 12	Dati oggettivi, trasparenti e verificabili
Pubblicazione delle misure adottate	Articolo 13	Non pertinente
Monitoraggio e valutazione da parte della Commissione	Articolo 16	Non pertinente

Allineamento con la strategia europea per i dati

L'iniziativa è in linea con la strategia europea per i dati in quanto dà priorità all'uso, al riutilizzo e alla disponibilità pubblica dei dati esistenti a sostegno di un processo decisionale pubblico basato su dati concreti, piuttosto che alla creazione di un'architettura distinta per la raccolta dei dati.

Allineamento con il principio "una tantum"

È stato seguito il principio "una tantum". La proposta non introduce nuovi obblighi di trasmissione dei dati per i cittadini, i locatori, le piattaforme o altri operatori economici qualora le informazioni pertinenti siano già state raccolte a norma del regolamento (UE) 2024/1028. Le autorità competenti possono basarsi sui dati statistici e amministrativi esistenti a livello dell'UE (ad esempio Mapadomo), nazionale, regionale e locale prima di effettuare qualsiasi raccolta supplementare.

La proposta non istituisce un nuovo servizio digitale, una nuova piattaforma, una nuova banca dati, un nuovo sistema di comunicazione o un nuovo meccanismo di registrazione, né introduce un processo decisionale automatizzato o una valutazione algoritmica. Le autorità competenti restano responsabili dello svolgimento delle valutazioni richieste dal regolamento.

Flussi di dati

Tipo di dati	Riferimenti alle prescrizioni	Soggetti che forniscono i dati	Soggetti che ricevono i dati	Motivo dello scambio di dati	Frequenza (se del caso)

Prove a sostegno delle misure, tra cui la valutazione delle tensioni abitative, la dimostrazione del contributo dell'attività in questione alle pressioni abitative e la valutazione della proporzionalità della misura. Le autorità competenti devono riesaminare periodicamente le misure adottate utilizzando dati aggiornati per verificare che le condizioni che giustificano le misure continuino a essere soddisfatte e che le misure rimangano necessarie e proporzionate. La valutazione, se del caso, riutilizza i dati generati dal regolamento (UE) 2024/1028 per le misure relative alle locazioni a breve termine.	Articolo 6, articolo 9, articolo 10, paragrafo 1, articolo 12	Autorità competente	Grande pubblico	Decisione di adottare misure restrittive	Almeno ogni cinque anni
La pubblicazione della misura o delle misure adottate, compresa la valutazione richiesta per l'adozione delle misure, compresi il loro ambito di applicazione territoriale e la loro durata,	Articolo 13	Autorità competente	Grande pubblico	Adozione, rinnovo, modifica o revoca di una misura	Almeno ogni cinque anni
Monitoraggio da parte della Commissione dell'attuazione e l'applicazione del regolamento.	Articolo 16	Commissione europea	Parlamento europeo, Consiglio, Comitato economico e sociale europeo e Comitato delle regioni	20 maggio 2031	Nessun ciclo di valutazione ricorrente

4.3. Soluzioni digitali

Soluzione digitale	Riferimenti alle prescrizioni	Principali funzionalità prescritte	Organismo responsabile	Come si provvede all'accessibilità?	Come viene presa in considerazione l'esigenza della riutilizzabilità?	Uso di tecnologie di IA (se del caso)
Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente

Soluzione digitale n. 1

Politica digitale e/o settoriale (se applicabili)	Spiegazione sull'allineamento della soluzione alla politica in questione
Regolamento sull'IA	Non pertinente
Quadro dell'UE in materia di cibersicurezza	Non pertinente
eIDAS	Non pertinente
Sportello digitale unico e IMI	Non pertinente
Altro	Non pertinente

4.4. Valutazione dell'interoperabilità

Servizio pubblico digitale o categoria di servizi pubblici digitali	Descrizione	Riferimenti alle prescrizioni	Soluzioni per un'Europa interoperabile	Altre soluzioni di interoperabilità

Servizio pubblico digitale n. 1	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente
Categoria di servizi pubblici digitali in base alla COFOG #1	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente

Servizio pubblico digitale n. 1

Valutazione	Misure	Possibili ostacoli residui (se del caso)
Allineamento con le politiche digitali e settoriali in vigore Elencare le politiche digitali e settoriali individuate	Non pertinente	Non pertinente
Misure organizzative per un'agevole prestazione dei servizi pubblici digitali transfrontalieri Elencare le misure di governance previste	Non pertinente	Non pertinente
Misure per assicurare un'interpretazione univoca dei dati Elencare le misure	Non pertinente	Non pertinente
Uso di norme e specifiche tecniche aperte concordate Elencare le misure	Non pertinente	Non pertinente

4.5. Misure a sostegno dell'attuazione digitale

Descrizione della misura	Riferimenti alle prescrizioni	Ruolo della Commissione (se del caso)	Soggetti da coinvolgere (se del caso)	Calendario previsto (se del caso)
Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente	Non pertinente