

La Catalogna sfida la speculazione immobiliare: approvato il regolamento degli affitti brevi

BARCELLONA - Il Parlamento della Catalogna approva una **nuova misura per contrastare la speculazione immobiliare** e regolare il prezzo dei canoni d'affitto. Giovedì 18 dicembre, grazie al voto favorevole del Partito Socialista Catalano (PSC), Esquerra Republicana de Catalunya (ERC), il partito dei Comuns e la CUP, il Parlamento ha dato il via libera ad una legge finalizzata alla regolazione degli affitti stagionali e delle camere. Questa nuova misura, che ha ricevuto **i voti contrari del Partito Popolare Catalano (PPC), VOX e in parte degli indipendentisti conservatori di JuntsxCatalunya**, ha come obiettivo la risoluzione del vuoto legislativo che permetteva a queste modalità d'affitto di schivare i limiti imposti dalla legge sui prezzi dei canoni d'affitto.

Festeggiano i sindacati attivi nella lotta per il diritto alla casa, che [celebrano](#) l'approvazione parlamentare come un **«primo passo per porre fine alla truffa degli affitti stagionali e dei coliving»**. Soddisfazione anche dalle istituzioni politiche coinvolte. «Abbiamo reso realtà la Legge delle misure urgenti in materia di diritto all'abitare [...] Non permetteremo che sia possibile fare affari con le case» ha affermato il presidente della Generalitat de Catalunya, Salvador Illa.

Gli affitti stagionali rientrano nell'ambito **«ad uso ricreativo, turistico e vacanziero»** e sono di conseguenza soggetti a specifiche normative, tra le quali il numero massimo di appartamenti turistici e i limiti sulle aree ad alta domanda abitativa, definite **“tese”**.

Quindi, secondo quanto stabilito dalla nuova legge, gli affitti stagionali non potranno essere applicati a casi **«professionali, di studio o per impossibilità di risiedere nella propria casa abituale»**. Questa specificazione impedisce alle persone proprietarie di immobili di schivare le norme già presenti per i canoni d'affitto **“normali”**, che prevedono l'obbligo di presentare limiti di garanzia, depositi cauzionali legali, regolamentazioni sul prezzo e sulle spese e aggiornamenti del canone d'affitto secondo criteri trasparenti.

Per quanto riguarda l'affitto delle camere, invece, il prezzo per ognuna non potrà superare il limite imposto sul prezzo di ogni casa situata nei territori ad alta domanda. Con questa norma la somma del prezzo delle camere non può superare il valore di mercato dell'intero appartamento ed è vietata l'applicazione di contratti d'affitto divisi per stanze.

A questo si aggiunge una normativa che prevede la **creazione di un registro di “grandi proprietari”**, gestito dalla Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC), all'interno del quale saranno iscritte tutte le entità fisiche e giuridiche che possiedono più di cinque appartamenti. In caso di infrazioni, sono previste **multe che partono dal valore di 90.000 euro**. Inoltre, viene fondata una commissione finalizzata alla valutazione legale dei contratti d'affitto oltre che un corpo di ispettori che controlli l'adempimento della normativa.

La Catalogna sfida la speculazione immobiliare: approvato il regolamento degli affitti brevi

Infine, il Parlamento catalano approva la proroga automatica delle licenze per gli appartamenti che rientrano nei canoni di protezione ufficiale nelle aree tese, **destina fondi all'Institut Català del Sòl (Incasòl) per costruire alloggi sociali** e aumenta le percentuali di riserva per l'edilizia popolare nei quartieri di nuova costruzione.

Nonostante il Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña abbia approvato la nuova normativa quasi per intero, il parlamento catalano aspetta di ottenere **l'approvazione del Tribunale Costituzionale spagnolo**. Questo organo già nel 2022 decretò illegali alcune parti di un pacchetto di misure simili approvate nel 2020, motivando la propria attuazione facendo riferimento al fatto che alcune competenze incluse nella normativa spettassero al governo centrale. Le associazioni di categoria immobiliare, con l'aiuto del Partito Popolare, hanno già promesso di fare ricorso al suddetto organo statale, spostando così l'attenzione mediatica dalla necessità sociale della normativa verso equilibri di potere e propaganda politica.

L'approvazione di questo pacchetto di misure mette in evidenza la gravità di un fenomeno che sta assumendo caratteristiche sempre più drammatiche. Nel corso degli ultimi mesi, più volte una gran parte della popolazione in Catalogna e in Spagna ha mostrato il proprio dissenso contro una speculazione che rende sempre più difficile trovare una casa e poterla abitare a lungo. Migliaia di persone hanno partecipato a varie manifestazioni per protestare contro i danni sferzati dalla turistificazione delle città e contro un mercato immobiliare che arricchisce grandi proprietari e crea disuguaglianze sempre più marcate all'interno della società. Mesi di lotta hanno obbligato le istituzioni politiche a rispondere concretamente alle necessità di una popolazione strozzata da un mercato insostenibile; in Catalogna e in Spagna questo è solo l'inizio.



Armando Negro

Laureato in Lingue e Letterature straniere, specializzato in didattiche innovative e contesti indipendentisti. Corrispondente da Barcellona, per *L'Indipendente* si occupa di politica spagnola, lotte sociali e questioni indipendentiste.