

## Grandi proprietari immobiliari e aree a mercato teso: il nuovo contesto abitativo in Catalogna

---

Il mercato immobiliare in Catalogna sta attraversando un cambiamento significativo. Da un lato, la dichiarazione delle **aree di mercato residenziale a tensione** ha introdotto **limiti ai prezzi degli affitti** nei comuni in cui l'accesso alla casa risulta particolarmente difficile.

Dall'altro, la Generalitat ha ridefinito la figura del **grande proprietario immobiliare**, ampliandone gli obblighi e creando un registro specifico per identificare tali soggetti.

Entrambi i concetti (area di mercato residenziale a tensione e grande proprietario) sono strettamente collegati e fondamentali per comprendere il nuovo quadro normativo dell'edilizia abitativa in Catalogna.

### CHE COSA SIGNIFICA ESSERE UN “GRANDE PROPRIETARIO”?

La Generalitat de Catalunya definisce **grande proprietario** qualsiasi persona fisica o giuridica che possieda un determinato numero di abitazioni o una superficie costruita ad uso residenziale superiore ai limiti stabiliti dalla normativa.

**In generale, in Catalogna è considerato grande proprietario chi è titolare di:**

- **Cinque o più abitazioni** situate in comuni dichiarati area di mercato residenziale a tensione.
- **Più di 10 abitazioni** situate nel territorio spagnolo, purché almeno una si trovi in un'area a tensione della Catalogna.
- **Oltre 1.500 m<sup>2</sup> di superficie costruita ad uso residenziale**, indipendentemente dalla quota di partecipazione su ciascun immobile, se almeno uno di essi si trova in un comune dichiarato a tensione.

**Differenza tra aree a tensione e non a tensione**

La normativa distingue tra i comuni dichiarati **aree a tensione** e quelli che non lo sono, poiché i limiti applicabili sono differenti.

AREE NON A TENSIONE	AREE A TENSIONE
<p>Una persona è considerata grande proprietario se possiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11 o più abitazioni</b>, oppure</li> <li>• <b>Più di 1.500 m<sup>2</sup> di superficie costruita ad uso residenziale.</b></li> </ul> <p><b>Come si calcola il numero di abitazioni se una persona è comproprietaria?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se possiede <b>più del 50%</b> di un'abitazione, questa <b>conta come una abitazione intera.</b></li> <li>• Se possiede il <b>50% o meno</b> di diverse abitazioni, la <b>somma delle quote</b> deve superare <b>1.500 m<sup>2</sup> di superficie costruita residenziale.</b></li> <li>• Se è <b>proprietario esclusivo di alcune abitazioni e comproprietario di altre</b>, la <b>somma delle superfici costruite di tutte le abitazioni</b> deve superare <b>1.500 m<sup>2</sup></b>, indipendentemente dalla quota posseduta in ciascuna.</li> </ul>	<p>La soglia si riduce e una persona è considerata grande proprietario se è titolare di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cinque o più abitazioni.</b></li> </ul> <p><b>In caso di comproprietà:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se una persona possiede <b>più del 50%</b> di un'abitazione, questa viene conteggiata come <b>un'abitazione intera.</b></li> <li>• Se possiede il <b>50% o meno</b> di più abitazioni, la <b>somma delle partecipazioni</b> deve <b>equivalere a cinque abitazioni complete.</b></li> </ul> <p>Le abitazioni situate in <b>aree a tensione diverse non si cumulano.</b> Ad esempio, se una persona possiede quattro abitazioni in una zona e una in un'altra, <b>non è considerata grande proprietario.</b> L'<b>abitazione principale e permanente</b> del proprietario <b>non viene inclusa nel computo.</b></p>

**QUALI ABITAZIONI VENGONO CONTEGGIATE**

Per determinare se una persona o un ente è considerato **grande proprietario**, si tengono in considerazione gli **immobili ad uso residenziale** di cui è titolare in piena proprietà o in usufrutto, ai sensi della **Legge 12/2023, del 24 maggio, sul diritto all'abitazione**, che esclude espressamente **garage e cantine.**

In Catalogna, la normativa autonoma complementare esclude inoltre le **abitazioni di edilizia residenziale pubblica o protetta.**

Per determinare lo status di grande detentore si possono distinguere diversi requisiti di proprietà:

- **Nuda proprietà:** i titoli di nuda proprietà **non vengono conteggiati**, poiché il titolare non dispone del diritto di uso e godimento.
- **Usufrutto:** i diritti reali di usufrutto **vengono conteggiati**, in quanto attribuiscono l'uso e il godimento dell'immobile.
- **Proprietà condivisa o comunioni di beni:** se un comproprietario è considerato grande proprietario e gli altri no, **prevale tale condizione** e l'immobile è soggetto al regime di limitazione dei canoni.
- **Edifici in proprietà verticale:** si computano **tutte le unità ad uso residenziale** in cui l'edificio è fisicamente suddiviso, indipendentemente dall'iscrizione individuale nel Registro Immobiliare.

Sono incluse **tutte le abitazioni residenziali**, indipendentemente dal fatto che siano affittate, vuote o in fase di ristrutturazione.

**Sono incluse:**

- Abitazioni in piena proprietà.
- Abitazioni in comproprietà (in proporzione alla quota indivisa).
- Abitazioni affittate, occupate o sfitte.

**Sono escluse:**

- L'abitazione principale.
- Garage, cantine o locali commerciali.
- Abitazioni protette (edilizia pubblica o sovvenzionata).
- Abitazioni situate fuori dal territorio spagnolo.
- Alloggi turistici o abitazioni con usi diversi da quello residenziale abituale.

## **CHE COS'È UN'AREA DI MERCATO RESIDENZIALE A TENSIONE?**

Un'**Area di Mercato Residenziale a Tensione** è una zona geografica o un comune in cui il costo dell'abitazione (acquisto o affitto) è cresciuto oltre livelli ragionevoli rispetto al reddito medio della popolazione.

Un'area viene dichiarata "a tensione" quando:

- Le famiglie destinano **più del 30% del proprio reddito** al pagamento dell'affitto o del mutuo, oppure
- Il prezzo delle abitazioni è aumentato, negli ultimi cinque anni, di **oltre tre punti percentuali sopra l'IPC**.

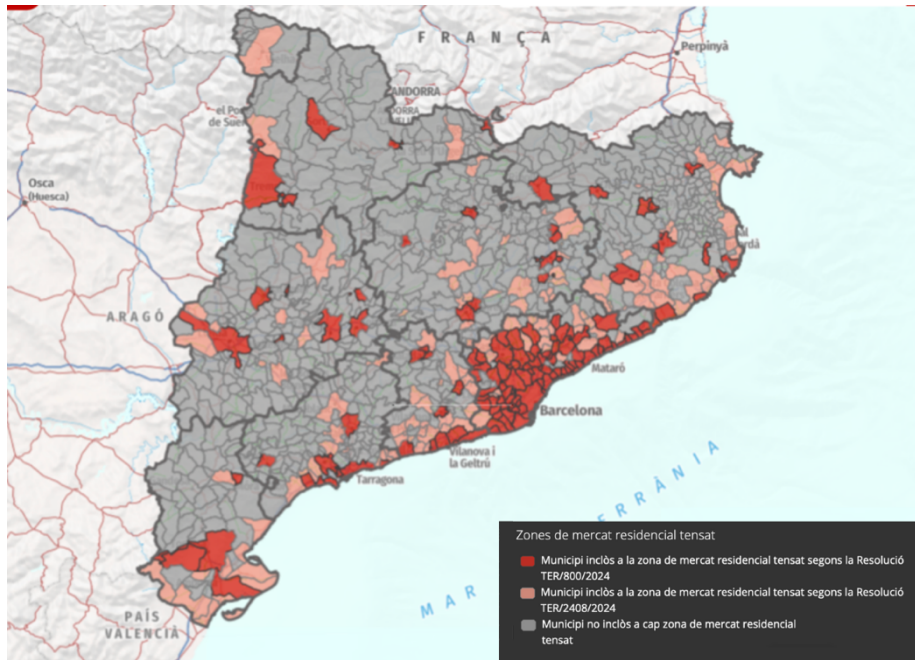
Questa dichiarazione consente di applicare **limiti ai prezzi degli affitti** e misure di controllo specifiche per evitare aumenti eccessivi e migliorare la stabilità del mercato.

### **Comuni interessati**

La [Generalitat](#) ha stabilito le aree a mercato teso in due fasi:

- **Primera Fase/ Area (marzo 2024)**: È entrata in vigore il **16 marzo 2024**, interessando **140 comuni catalani**, tra cui Barcellona, L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Sabadell, Terrassa, Girona, Tarragona e Reus. Questi comuni sono stati i primi ad applicare la limitazione dei prezzi, poiché presentavano le tensioni di mercato più elevate.
- **Segunda Fase/ Area (ottobre 2024)**: Il **10 ottobre 2024** sono stati inclusi **131 comuni aggiuntivi**, portando il totale a **271 comuni** in tutta la Catalogna. La seconda fase ha avuto l'obiettivo di estendere la regolamentazione alle aree in cui il prezzo degli affitti era aumentato in modo sostenuto, in particolare nei comuni costieri e nelle zone interne con una forte domanda residenziale.

Con questa estensione, **oltre l'80 % della popolazione catalana** vive attualmente in un'area dichiarata a mercato teso.



## EFFETTI SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione stipulati nei comuni dichiarati area di mercato residenziale a tensione devono rispettare un **prezzo massimo** fissato dall'**Indice di riferimento dei prezzi di locazione**, elaborato dalla Generalitat in base a:

- La superficie
- L'ubicazione
- L'anno di costruzione
- E le caratteristiche dell'immobile.

Il **canone massimo di locazione** nelle aree dichiarate di mercato residenziale a tensione dipende dal fatto che il proprietario sia o meno un grande proprietario.

- Se il proprietario è un grande proprietario, il canone dovrà essere **il minore** tra i seguenti due importi:
  - Quello stabilito dall'indice di riferimento dei prezzi di locazione.
  - Quello risultante dall'aggiornamento del canone del contratto precedente, se l'abitazione è stata locata negli ultimi cinque anni.

Se il canone del contratto precedente è **più alto** rispetto a quello dell'indice, si applicherà **obbligatoriamente** quello fissato dall'indice di riferimento.

Nel caso in cui l'abitazione **non abbia avuto alcun contratto di locazione negli ultimi cinque anni**, il canone sarà determinato **esclusivamente** in base al valore dell'indice di riferimento.

- Se il proprietario **non è un grande proprietario**, dovrà fissare il canone secondo il **canone del contratto precedente** che sia stato in vigore negli ultimi cinque anni.
- Se l'indice di riferimento stabilisce un canone inferiore, il proprietario **potrà volontariamente (non è obbligato)** scegliere di applicare quello fissato dall'indice di riferimento.
- Se negli ultimi cinque anni **non è stato in vigore alcun contratto di locazione**, il prezzo sarà fissato anch'esso secondo l'**indice di riferimento**

La fascia di prezzi stabilita dall'indice di riferimento può essere consultata sulla **piattaforma ufficiale dello Stato**, tramite l'[Indice di Riferimento dei Prezzi di Locazione](#).

## **OBBLIGO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DEI GRANDI PROPRIETARI DELLA GENERALITAT DE CATALUNYA**

I grandi proprietari hanno l'obbligo di iscriversi al [Registro dei Grandi Proprietari della Generalitat de Catalunya](#), indicando il numero totale di abitazioni di cui sono titolari, comprese quelle che spettano loro in qualità di membri di comunioni di beni. L'inosservanza di tale obbligo costituisce un'infrazione amministrativa, sanzionabile con multe che possono variare da 9.001 € a 90.000 €, a seconda della gravità del caso.

Attualmente non è ancora stato approvato il regolamento che disciplina formalmente l'iscrizione in tale registro. Per questo motivo, fino alla sua entrata in vigore, i grandi proprietari devono comunicare la propria condizione all'Agenzia per l'Abitazione della Catalogna, indicando parimenti il numero di abitazioni di cui sono titolari.

Una volta approvato il regolamento, sarà obbligatorio richiedere l'iscrizione nel registro competente, conformemente a quanto previsto dalla Disposizione Aggiuntiva 27ª della Legge 18/2007, del 28 settembre, sul diritto all'abitazione.

## **IN SINTESI**

La Catalogna sta vivendo un cambiamento profondo in materia abitativa. La regolamentazione delle aree a tensione e la definizione del grande proprietario mirano a riequilibrare il mercato degli affitti, garantendo prezzi più equi e un uso responsabile del patrimonio immobiliare.

Il loro successo dipenderà da un'applicazione efficace che combini controllo, trasparenza e un'offerta sufficiente per non mettere a rischio l'accesso all'abitazione.