La Catalogna pone limiti agli acquisti speculativi di abitazioni: tutto quello che devi sapere

Il Governo della Generalitat, guidato da Salvador Illa, e il gruppo parlamentare dei Comuns hanno firmato un accordo il 19 febbraio 2026 per modificare la Legge Urbanistica della Catalogna. L'obiettivo: dare ai comuni gli strumenti per limitare l'acquisto di abitazioni per finalità puramente speculative. Spieghiamo, passo dopo passo e in termini chiari, in cosa consiste la misura, chi riguarda e quando entrerà in vigore.

> *Nota importante: al momento della pubblicazione di questo articolo, la proposta di legge deve ancora essere approvata dal Parlamento della Catalogna. Il testo descrive l'accordo firmato e la proposta presentata, non una legge già in vigore.*

ACQUISTO SPECULATIVO: DI COSA STIAMO PARLANDO ESATTAMENTE?

Quando parliamo di acquisto speculativo di abitazioni, ci riferiamo all'acquisizione di immobili non per viverci, ma per ottenere il massimo rendimento economico possibile: rivenderli a prezzi più alti, affittarli a prezzi di libero mercato senza limiti, oppure destinarli ad affitti turistici o stagionali.

Questa dinamica riduce l'offerta di abitazioni disponibili per le persone che ne hanno bisogno per vivere e mette pressione al rialzo sia sui prezzi di acquisto sia su quelli di affitto.

La riforma non vieta l'acquisto di appartamenti. Ciò che fa è condizionare l'acquisto all'uso che deve esserne fatto, specialmente nelle zone in cui la pressione del mercato è più intensa.

QUALI COMUNI SONO INTERESSATI?

La misura si applicherà ai 271 comuni catalani dichiarati zone di mercato residenziale tensionato, dove vive il 90% della popolazione della Catalogna. Questa dichiarazione, valida per tre anni e rinnovabile annualmente, identifica i luoghi in cui i prezzi sono aumentati in modo sproporzionato rispetto al reddito della popolazione.

Ma c'è una sfumatura cruciale: la sua applicazione non sarà automatica. Ogni comune dovrà decidere se elaborare e approvare un piano urbanistico speciale per attivare le restrizioni. Questa iniziativa potrà provenire dallo stesso governo municipale o dall'opposizione, previa approvazione da parte del consiglio comunale. Inoltre, gli enti rappresentativi del diritto alla casa —cooperative, associazioni di inquilini, associazioni di residenti— potranno sollecitare l'amministrazione ad avviarne l'iter.

CHI PUÒ COMPRARE E PER QUALE SCOPO? LE NUOVE REGOLE

Nei comuni che attivano i piani speciali, le abitazioni potranno essere acquistate solo per due finalità: residenza abituale o affitto a prezzo indice — prezzo regolato. L'affitto a prezzo di libero mercato, l'affitto stagionale e l'affitto turistico sono vietati nelle nuove acquisizioni.

Grandi proprietari (5 o più immobili di proprietà in Catalogna)

- Non potranno acquistare singole abitazioni in zone tensionate, né come persone fisiche né come società, salvo che sia per la propria residenza abituale.

- Potranno acquistare interi edifici, ma con l'obbligo di destinarli integralmente ad affitto residenziale con prezzo calmierato.
- Se un grande proprietario persona fisica vuole acquistare un'abitazione per andarci a vivere, potrà farlo, ma dovrà firmare una dichiarazione responsabile davanti a un notaio e registrarsi come residente in quella abitazione entro un termine massimo di 12 mesi dall'acquisto, prorogabile fino a 6 mesi aggiuntivi per cause giustificate — trasferimento lavorativo, lavori di ristrutturazione —.

Piccoli proprietari (meno di 5 immobili in Catalogna)

- Potranno acquistare fino a 4 abitazioni in una zona tensionata, a condizione che le destinino a uso proprio, a un familiare fino al secondo grado — genitori, figli, fratelli, nonni o nipoti — oppure ad affitto a prezzo indice.
- Non potranno destinarle ad affitto turistico o stagionale.
- Potranno acquistare una seconda residenza in un comune diverso da quello della loro residenza abituale, ma non potranno destinarla né ad affitto né ad alloggio turistico.

Eredità

- Le abitazioni ricevute in eredità sono esenti dalle limitazioni all'acquisto.
- Tuttavia, se non vengono utilizzate come residenza abituale dell'erede o di un familiare di primo grado, dovranno essere messe in affitto con prezzo calmierato. Ciò evita che l'eredità venga utilizzata come mezzo per aggirare le restrizioni.

Esenzioni

- Le amministrazioni pubbliche, le fondazioni e gli enti del terzo settore che destinano le abitazioni ad affitto protetto, sociale o accessibile sono esenti dalle restrizioni.

COSA CAMBIA RISPETTO AL QUADRO GIURIDICO PRECEDENTE?

Fino ad ora, la Legge Urbanistica della Catalogna —inclusa nel **Decreto Legislativo 1/2010**— non prevedeva alcun meccanismo che permettesse ai comuni di condizionare l'acquisto di un'abitazione in base all'uso che se ne doveva fare. Esistevano strumenti parziali, come il diritto di prelazione e riscatto o i controlli sugli affitti, ma non vi era alcuna figura giuridica che agisse sulla stessa operazione di compravendita in base alla sua finalità.

Con questa riforma, per la prima volta:

- I comuni potranno condizionare l'acquisto di abitazioni all'uso dichiarato — viverci o affitto regolato — attraverso piani urbanistici speciali.
- Esisterà un quadro giuridico chiaro che sostiene l'azione municipale con effetti reali sull'offerta di abitazioni residenziali.
- La funzione sociale dell'abitazione, riconosciuta nella Costituzione spagnola e nello Statuto di Autonomia della Catalogna, viene esplicitamente invocata come fondamento della misura.
- La Catalogna diventerebbe la prima comunità autonoma in Spagna ad avere uno strumento specifico di questo tipo.

SANZIONI: FINO A 1,5 MILIONI DI EURO

La riforma incorpora un regime sanzionatorio rafforzato all'interno della Legge Urbanistica, con nuovi casi classificati come molto gravi:

- Non destinare l'abitazione all'uso dichiarato al momento dell'acquisto.

- Simulare operazioni giuridiche per aggirare le restrizioni legali.
- Frode di legge per evitare di essere classificati come grande proprietario.

Le sanzioni potranno arrivare fino a **1,5 milioni di euro**. A supporto di ciò, il Governo sta formando circa sessanta ispettori dell'abitazione, su un totale di 100 previsti, un anno dopo l'approvazione del corrispondente regime sanzionatorio.

QUANDO ENTRERÀ IN VIGORE?

La proposta di legge sarà esaminata dal Parlamento della Catalogna tramite la procedura di lettura unica, significativamente più rapida rispetto al processo legislativo ordinario. L'obiettivo è ottenere un sostegno sufficiente — tra gli altri, da ERC — per approvarla e farla entrare in vigore prima della fine del primo semestre del 2026.

Da quel momento, ogni comune dovrà elaborare e approvare il proprio piano urbanistico speciale. I Comuns prevedono che la maggior parte dei comuni lo abbia avviato prima delle elezioni municipali del 2027.

> *Promemoria: finché la legge non sarà approvata in Parlamento e ogni comune non avrà approvato il proprio piano urbanistico speciale, le restrizioni non saranno effettivamente applicabili.*

IN SINTESI: I PRINCIPALI CAMBIAMENTI

Per facilitarne la comprensione, ecco i punti essenziali della riforma:

- Riguarda i 271 comuni dichiarati zone di mercato residenziale tensionato —90% della popolazione catalana—.
- Nelle zone tensionate, le abitazioni di nuova acquisizione potranno essere destinate solo a residenza abituale o ad affitto a prezzo indice.
- I grandi proprietari —5 o più immobili— non potranno acquistare singoli appartamenti in zone tensionate, salvo che per la propria residenza.
- I piccoli proprietari potranno possedere fino a 4 abitazioni in zona tensionata per uso proprio o affitto regolato.
- Le eredità sono esenti, ma gli immobili ereditati che non vengono utilizzati come residenza dovranno essere affittati a prezzo calmierato.
- Le sanzioni per inadempimento potranno arrivare fino a 1,5 milioni di euro.
- L'applicazione non sarà automatica: ogni comune dovrà approvare il proprio piano urbanistico speciale.
- La Catalogna sarebbe la prima comunità autonoma in Spagna con uno strumento specifico di questo tipo.