

Misure di emergenza abitativa nel contesto della guerra dell'Iran

Le misure di emergenza abitativa approvate dal Real Decreto-legge 8/2026 hanno introdotto modifiche urgenti in materia di locazione di abitazione abituale. Tra queste, era inclusa una proroga straordinaria fino a due anni per determinati contratti e una limitazione del 2 % nell'aggiornamento annuale del canone.

Tuttavia, la norma è stata successivamente abrogata dal Congresso dei Deputati, per cui le sue misure non sono più vigenti con carattere generale.

Se vuoi sapere quali conseguenze ha avuto questa abrogazione, consultale qui.

Il Real Decreto-legge 8/2026 è stato pubblicato nel BOE il 21 marzo 2026, è entrato in vigore il 22 marzo 2026 ed è stato abrogato con Risoluzione del Congresso dei Deputati del 28 aprile 2026, pubblicata nel BOE il 30 aprile 2026. Pertanto, attualmente non è possibile invocare questo decreto per richiedere una nuova proroga straordinaria né per applicare il limite del 2 % ad aggiornamenti successivi alla sua abrogazione.

Questo articolo deve essere letto con carattere storico e informativo. La sua utilità si concentra, soprattutto, sui casi in cui la proroga, la richiesta o l'aggiornamento del canone si fossero prodotti durante il periodo in cui il decreto è stato vigente. Le situazioni sorte durante tale vigenza devono essere analizzate caso per caso.

CHE COSA SONO STATE LE MISURE DI EMERGENZA ABITATIVA DEL RDL 8/2026?

Il [Real Decreto-legge 8/2026, del 20 marzo](#), è stato una norma d'urgenza approvata dal Consiglio dei Ministri in risposta alla crisi abitativa e all'aumento dei costi associato alla guerra dell'Iran.

Secondo l'esposizione dei motivi del decreto, il conflitto aveva provocato un aumento significativo del costo dell'energia e poteva avere un impatto rilevante sull'inflazione a breve termine. In questo contesto, il Governo intendeva evitare che l'IPC o altri indici di riferimento provocassero aumenti eccessivi nei contratti di locazione, così come era già accaduto durante la guerra dell'Ucraina nel 2022.

A questo fattore si aggiungeva il fatto che nel 2026 scadevano numerosi contratti firmati negli anni precedenti e che il prezzo della locazione aveva continuato ad aumentare in modo accumulato in buona parte del territorio. Il decreto cercava di evitare che il costo della locazione, insieme alle spese e alle forniture di base, superasse il 30 % dei redditi medi delle famiglie.

Tuttavia, non essendo stato convalidato dal Congresso dei Deputati, il decreto è stato abrogato e ha cessato di far parte del regime vigente delle locazioni urbane.

ARTICOLO 1: Proroga straordinaria nell'ambito delle misure di emergenza abitativa

La prima misura introdotta dal decreto è stata una proroga straordinaria fino a due anni per determinati contratti di locazione di abitazione abituale.

Quali contratti erano coperti durante la vigenza del decreto?

Per poter beneficiare di questa proroga straordinaria, il contratto doveva soddisfare le seguenti condizioni:

| Requisito | Dettaglio |
|--------------------------|---|
| Tipo di contratto | Locazione di abitazione abituale soggetta alla LAU (Legge 29/1994) |
| Vigenza | Il contratto doveva essere vigente il 22 marzo 2026, data di entrata in vigore del decreto. |
| Data di scadenza | Il periodo di proroga obbligatoria dell'articolo 9.1 LAU o il periodo di proroga tacita degli articoli 10.1 e 10.2 LAU doveva terminare prima del 31 dicembre 2027, o termini il periodo di proroga tacita previsto dagli articoli 10.1 e 10.2 della LAU. |

Come funzionava questa proroga? Chi la richiedeva?

La proroga non era automatica. Doveva essere richiesta dal conduttore al proprietario. Se venivano soddisfatti i requisiti previsti dal decreto, il locatore era obbligato ad accettarla. Il contratto veniva prorogato per periodi annuali, con un massimo di due anni aggiuntivi, e venivano mantenute le stesse condizioni del contratto originario.

Dopo l'abrogazione, questa proroga straordinaria non può più essere richiesta sulla base del Real Decreto-legge 8/2026. La questione rilevante resta limitata ai casi in cui la richiesta o l'accettazione si fossero prodotte durante il periodo in cui la norma è stata vigente.

Il locatore poteva rifiutarla?

Durante la vigenza del decreto, il locatore poteva rifiutare la proroga solo nei seguenti casi:

- Le parti avevano concordato condizioni diverse o avevano sottoscritto un nuovo contratto.
- Il proprietario aveva comunicato, nei termini dell'articolo 9.3 della LAU, la propria necessità di recuperare l'abitazione per uso proprio o familiare.
- Locatore e conduttore concordavano di rinnovare o stipulare un nuovo contratto con un canone inferiore a quello previsto nel contratto vigente.

Inoltre, la proroga straordinaria prevista dal decreto era incompatibile con la proroga di tre anni dell'articolo 10.3 della LAU. Nel caso in cui entrambe potessero applicarsi, aveva carattere preferente quella dell'articolo 10.3 della LAU.

ARTICOLO 2: Misure di emergenza abitativa e limite del 2 % sul canone

La seconda misura riguardava i contratti di locazione di abitazione abituale il cui canone doveva essere aggiornato durante il periodo di vigenza del decreto. La redazione originaria prevedeva che il regime straordinario si estendesse fino al 31 dicembre 2027, ma la successiva abrogazione ha impedito che la misura continuasse a produrre effetti con carattere generale fino a tale data.

Per questo motivo, attualmente non si può affermare che esista un limite generale del 2 % derivato da questo decreto. Tale limite deve essere analizzato solo in relazione ad aggiornamenti o situazioni prodotte mentre il Real Decreto-legge 8/2026 è stato vigente.

Come si applicava questo limite? Vi erano differenze a seconda del tipo di proprietario?

Il decreto distingueva due situazioni in funzione del fatto che il proprietario fosse o meno un grande detentore, nei termini della normativa applicabile:

| Tipo di locatore | Possono concordare un aumento? | Limite massimo |
|--|---|---|
| Grande detentore | Sì, ma il limite del 2 % si applicava in ogni caso, con o senza accordo tra le parti. | 2 % sempre, mentre il decreto è stato vigente. |
| Proprietario privato (non grande detentore) | Sì, potevano negoziare e concordare un aumento diverso. | 2 % solo se non vi era accordo tra le parti, mentre il decreto è stato vigente. |

IMPLICAZIONI PRATICHE PER CONDUTTORI E PROPRIETARI

PER IL CONDUTTORE

- Può richiedere fino a due anni in più di contratto alle stesse condizioni.
- L'aumento del canone non può superare il 2 % fino alla fine del 2027, salvo il caso in cui il locatore non sia un grande detentore e vi sia un accordo tra le parti, caso in cui potrebbe essere superiore al 2 %.
- La richiesta di proroga vincola il proprietario salvo eccezioni tassative.
- La misura si applica sia se il proprietario è persona fisica sia se è persona giuridica.

PER IL PROPRIETARIO

- È obbligato ad accettare la proroga se il conduttore la richiede.
- Se è un grande detentore, il limite del 2 % si applica anche con accordo tra le parti.
- Può recuperare l'abitazione se dimostra necessità propria o familiare (art. 9.3 LAU).
- Se negozia un nuovo contratto con canone inferiore, la proroga non è esigibile.

IL CONTESTO: PERCHÉ È STATO APPROVATO E IN COSA ASSOMIGLIAVA ALLA MISURA DELLA GUERRA DELL'UCRAINA?

Non è la prima volta che il Governo ricorre a un decreto-legge per limitare gli aumenti delle locazioni in un contesto di inflazione energetica. Nel 2022, in risposta alla guerra dell'Ucraina, è stata approvata una misura equivalente che fissava anch'essa un limite del 2 % all'aggiornamento dei canoni.

La logica del Real Decreto-legge 8/2026 era simile: nei periodi in cui l'IPC aumenta bruscamente per cause esterne, come l'energia, le materie prime o le catene di approvvigionamento, gli indici abituali di riferimento possono smettere di riflettere adeguatamente la realtà del mercato residenziale. Il decreto intendeva scollegare temporaneamente i contratti di locazione da tale volatilità.

Allo stesso modo, l'esposizione dei motivi faceva riferimento al rifiuto di diverse comunità autonome di dichiarare zone di mercato residenziale tensionato, fatto che, secondo il Governo, aveva impedito l'applicazione di determinati controlli dei prezzi previsti dalla Legge sulla Casa

del 2023. Il decreto intendeva supplire temporaneamente a tale situazione con una misura di portata statale, ma alla fine non ha superato l'iter parlamentare di convalida.

CONCLUSIONI SULLE MISURE DI EMERGENZA ABITATIVA

1. Il Real Decreto-legge 8/2026 è entrato in vigore il 22 marzo 2026, ma è stato abrogato con Risoluzione del Congresso dei Deputati del 28 aprile 2026, pubblicata nel BOE il 30 aprile 2026.
2. Le sue misure non sono più vigenti con carattere generale e non possono essere utilizzate attualmente per richiedere nuove proroghe straordinarie né per applicare il limite del 2 % ad aggiornamenti successivi all'abrogazione.
3. Durante la sua vigenza, il decreto ha permesso di richiedere una proroga straordinaria fino a due anni per determinati contratti di abitazione abituale che soddisfacevano i requisiti previsti.
4. Durante la sua vigenza, ha anche limitato al 2 % determinati aggiornamenti del canone, specialmente nel caso dei grandi detentori.
5. Nel caso di locatori che non fossero grandi detentori, le parti potevano concordare un aumento diverso; se non vi era accordo, operava il limite del 2 % mentre il decreto è stato vigente.
6. Le situazioni richieste, accettate o applicate durante il periodo di vigenza del decreto devono essere analizzate caso per caso, tenendo conto delle date e della documentazione esistente.
7. Dopo l'abrogazione, i contratti tornano a essere regolati dalla LAU, da quanto pattuito nel contratto e dalla normativa vigente applicabile in ogni momento.