

Interrogazione n. 502

presentata in data 13 ottobre 2026

a iniziativa della Consigliera Ruggeri

Misure urgenti di contrasto alla crisi abitativa nella Regione Marche, per la salvaguardia del tessuto identitario e sociale delle comunità locali, considerando anche l'“Affordable Housing Act” presentato dalla Commissione Europea

a risposta orale

La sottoscritta consigliera regionale,

premessi che:

- la crisi abitativa nella Regione Marche ha ormai assunto i connotati di una vera e propria emergenza sociale strutturale, che colpisce non solo le fasce più deboli ma anche il ceto medio, i lavoratori, le giovani coppie e gli studenti universitari;
- secondo i dati ufficiali elaborati dagli osservatori immobiliari e dalle associazioni di categoria regionali, i costi delle locazioni nella nostra regione hanno toccato nel 2026 i massimi storici, con una media regionale che si attesta tra i 9,5 e i 10 euro al metro quadro, ma con picchi insostenibili nelle aree costiere e nei capoluoghi: la Provincia di Pesaro e Urbino registra medie di 11,5-12 €/m², la Provincia di Ascoli Piceno tocca punte di 12,4 €/m², mentre Ancona e Macerata hanno subito incrementi post-pandemici rispettivamente del 27,6% e del 19,2%;
- secondo una recente analisi di CGIL Marche il 28% degli inquilini marchigiani vive in appartamenti sovraffollati, e ad Ancona, Pesaro e San Benedetto del Tronto si registrano picchi con spesa di 1.500-1.700 euro al mese per l'affitto di un appartamento di 80 mq;
- l'aumento indiscriminato dei canoni viaggia a una velocità doppia o tripla rispetto all'andamento dei salari medi: come evidenziato dalle indagini della CNA di Ancona e della CNA di Macerata, negli ultimi sei anni i canoni sono cresciuti a ritmi insostenibili, costringendo le famiglie marchigiane a destinare mediamente oltre il 40% del proprio reddito netto alla sola spesa per l'abitazione.

Considerato che:

- uno dei principali fattori di distorsione del mercato immobiliare è rappresentato dalla proliferazione incontrollata degli affitti brevi a fini turistici, che ha sottratto migliaia di alloggi alle locazioni residenziali di lungo periodo, determinando una drastica contrazione dell'offerta e il conseguente aumento dei prezzi; si stima che circa 20.000 immobili siano stati riconvertiti ad affitti brevi e turistici nelle principali località costiere;
- tale fenomeno si manifesta con devastante evidenza nei centri a più alta vocazione turistica, universitaria e commerciale della nostra regione:
 - nelle città a forte presenza studentesca come Ancona, Macerata e Urbino, dove la massiccia conversione degli alloggi verso il mercato transitorio e turistico sta privando migliaia di studenti fuori sede del diritto allo studio a costi sostenibili, svuotando i centri storici della loro vitale componente giovanile;
 - nelle principali città costiere e/o snodi economici come Civitanova Marche, Porto Recanati, Senigallia e San Benedetto del Tronto, dove i monitoraggi delle associazioni artigiane e sindacali registrano medie record di 13,60 €/m² e punte che superano i 18 €/m², rendendo l'accesso alla casa proibitivo anche per i lavoratori locali e le giovani coppie residenti;
 - nelle città costiere storiche come Pesaro e Fano, dove la saturazione di appartamenti destinati alle piattaforme digitali di affitti brevi sta spingendo le famiglie residenti verso l'entroterra, alimentando una dinamica di sfratti (cresciuti del 35% nella sola provincia pesarese, con oltre il 50% dei casi legati a morosità incolpevole);

- secondo i rapporti dell'ERAP (Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica), a fronte di un patrimonio gestito di quasi 16.000 alloggi popolari, nei comuni marchigiani con più di 15.000 abitanti ben l'83% delle domande di assegnazione rimane senza risposta, certificando il totale collasso del sistema di protezione pubblica e il conseguente riversamento della domanda sul mercato privato;
- oltre al problema di chi ha redditi molto bassi, c'è anche quello del cosiddetto "ceto medio impoverito", con redditi troppo alti per partecipare ai bandi per le case popolari e al tempo stesso una capacità di spesa erosa dall'inflazione, che non può permettersi affitti che arrivano ormai facilmente intorno ai 1.000 euro al mese;
- la difficoltà nel trovare un'abitazione adeguata a costi sostenibili è uno dei principali fattori di stress per singoli e famiglie, e al tempo stesso sottrae risorse ad altre spese, provocando un impoverimento generale dell'economia locale;
- tale dinamica sta provocando un progressivo e preoccupante spopolamento oltre che lo snaturamento dei nostri borghi storici e dei centri urbani, sostituiti da aree di puro transito turistico con la conseguente perdita dei servizi di prossimità, delle botteghe artigiane e dell'identità culturale che da sempre caratterizza le comunità marchigiane;
- la tutela delle nostre radici, della sicurezza urbana, dell'economia e della coesione sociale passa non solo da misure tese a supportare le attività commerciali storiche, ma inevitabilmente e prima ancora dalla difesa dei residenti storici, custodi del territorio, e dalla garanzia che i giovani marchigiani possano continuare a vivere, lavorare e formare famiglie nei luoghi in cui sono nati, senza essere costretti a emigrare a causa della speculazione immobiliare.

Visti:

- il "Piano casa 2026" - decreto-legge n. 66 del 7 maggio 2026 convertito nella legge n. 116 del 2 luglio 2026 -, che, oltre a fondi per il riattamento delle case popolari, prevede finanziamenti per la ristrutturazione di edifici pubblici da destinare ad appartamenti assegnati con affitti intorno ai 350 euro al mese, o comunque parametrati su una percentuale sostenibile del reddito medio;
- la proposta di regolamento denominata Affordable Housing Act (cioè "legge per gli alloggi a prezzi accessibili"), presentata dalla Commissione Europea il 9 settembre 2026, con cui si vuole introdurre per la prima volta un quadro giuridico comune europeo per consentire alle autorità nazionali, regionali e locali di intervenire nelle aree classificate come zone a "stress abitativo" (in cui l'acquisto o l'affitto supera la soglia di sostenibilità parametrata sul reddito medio locale), per porre fine al fenomeno attuale dei ricorsi dei proprietari contro le amministrazioni che hanno provato a porre delle limitazioni, basati sul non rispetto della normativa europea, ancora lacunosa sul tema;

Evidenziato che:

- dalle più recenti indagini di CNA Marche, su dati del MEF, pubblicate a ottobre 2026, si registra l'ulteriore e gravissimo paradosso di oltre 11.500 immobili di proprietà dei Comuni marchigiani che risultano inutilizzati o abbandonati (tra cui ben 581 abitazioni civili, oltre a centinaia di locali e magazzini), a fronte di un patrimonio di edilizia residenziale pubblica di circa 16.000 alloggi di cui la Regione riesce a vendere o mettere a disposizione soltanto il 5%;
- tale inefficienza nell'utilizzo dell'immensa dote immobiliare pubblica aggrava drammaticamente la scarsità di offerta e contribuisce a far schizzare in alto i canoni di locazione del mercato privato;
- secondo i dati forniti dal Sindacato Unitario Inquilini ed Assegnatari (SUNIA Marche), l'aumento degli sfratti per morosità (che rappresentano ben l'82% dei 921 sfratti totali registrati in regione) non è più legato unicamente al canone d'affitto in sé, ma è fortemente condizionato dall'esplosione delle spese condominiali ed energetiche (con rincari che toccano fino al +37,3% per la luce e +39% per il gas), che arrivano a incidere per centinaia di euro al mese spingendo nell'insolvenza incolpevole anche i nuclei familiari con reddito fisso da lavoro;

- la situazione è resa ancora più critica dalla strutturale mancanza di risorse dedicate al Fondo regionale di sostegno all'affitto, non più rifinanziato dal 2013;
- grazie al "Piano Housing" del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR), con la partecipazione dell'ERDIS (Ente regionale per il diritto allo studio), finanziato con i fondi del PNRR, si stanno realizzando studentati in molte città universitarie, con la previsione di circa 2.300 nuovi posti letto per gli studenti fuori sede, che però non riusciranno a soddisfare la domanda, visto che, per esempio, nell'anno accademico 2024/2025 sono state presentate 8.106 domande per accedere a posti letto nelle strutture universitarie regionali e di queste, solo 3.426 sono state accolte dall'ERDIS, lasciando scoperti 4.680 studenti;
- il "Piano casa", a parte il problema della tempistica della realizzazione dei riattamenti delle case popolari e delle ristrutturazioni degli edifici pubblici, se pur positivo, è di portata troppo bassa per risolvere strutturalmente il problema, prevedendo ad oggi sostanzialmente solo risorse per il recupero degli alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata in gestione all'ERAP Marche, con una dotazione economica irrisoria proprio per gli interventi relativi alla ristrutturazione di edifici pubblici da destinare ad appartamenti da assegnare in edilizia convenzionata a canoni moderati;
- il 30 settembre era l'ultimo giorno utile per i Comuni marchigiani per presentare alla Regione Marche l'elenco degli immobili di proprietà pubblica, da riqualificare per edilizia convenzionata a canoni moderati;
- la stessa Regione Marche ha sperimentato negli anni precedenti strumenti finalizzati ad ampliare l'offerta di abitazioni a canone moderato, riconoscendo esplicitamente l'esistenza di famiglie a reddito medio-basso che non possiedono i requisiti per l'accesso all'ERP sovvenzionata;
- ERAP Marche, quale ente regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, ha già realizzato in passato interventi di edilizia agevolata, con alloggi destinati alla locazione a canone moderato e formule di locazione con patto di futura vendita;
- la suddetta iniziativa europea, anche se non direttamente incisiva come avrebbe potuto essere, legittima espressamente le amministrazioni pubbliche a porre limiti quantitativi e temporali agli affitti brevi, a disporre restrizioni sull'uso di immobili per finalità non residenziali e a favorire la cessione prioritaria di immobili a chi intende stabilirvi la propria residenza principale, bilanciando il diritto di proprietà con l'interesse superiore della tenuta sociale e demografica delle comunità;
- regolare il fenomeno degli affitti brevi non significa penalizzare il turismo o il legittimo profitto, bensì governare i flussi per garantire un modello di sviluppo sostenibile, che protegga la proprietà dei piccoli risparmiatori ma freni lo sciaccallaggio delle grandi piattaforme multinazionali e dei grandi accumulatori immobiliari;
- difendere il tessuto sociale significa anche presidiare la sicurezza del territorio, poiché i quartieri privati dei propri abitanti residenti e trasformati in dormitori turistici stagionali diventano intrinsecamente più vulnerabili al degrado e alla perdita di coesione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

SI INTERROGA

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA E L'ASSESSORE COMPETENTE PER SAPERE:

1. se la Giunta intenda approvare in tempi brevi il nuovo Piano regionale di edilizia residenziale pubblica destinando risorse ad ERAP Marche per offrire alloggi a canone moderato a famiglie a reddito medio-basso e giovani coppie, sollecitando contestualmente il Governo ad aumentare i fondi per la ristrutturazione degli edifici pubblici;
2. se intenda avviare una mappatura del territorio regionale insieme ai Comuni e all'Osservatorio abitativo per perimetrare le aree a "stress abitativo" come definite dall'iniziativa europea

Affordable Housing Act, dando priorità ai contesti urbani critici, come nel caso dei principali centri a più alta vocazione turistica, universitaria e commerciale della regione;

3. se intenda fornire ai Comuni strumenti normativi per porre limiti o tetti agli affitti brevi turistici nelle aree maggiormente interessate da questo fenomeno, introducendo garanzie e agevolazioni per i proprietari che affittano a lungo termine e chiedendo al Governo di dare ampi poteri di intervento in tale direzione agli enti locali.