

## Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport; Territorio, Ambiente e Agricoltura

**Martedì 11 marzo, sera**

I lavori ripartono dall'esame degli emendamenti al Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio.

Di seguito un estratto dei lavori.

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 ter (sanzioni)**

Emanuele Santi (Rete): “Qui andiamo a prevedere delle sanzioni qualora, a seguito di controlli degli uffici preposti, venga accertato che una parte dell'affitto è corrisposto in nero. Noi prevediamo una sanzione amministrativa che va da un minimo del 100% ad un massimo del 200% dell'importo”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Ci risulta un fenomeno fortunatamente residuale. Questo è ciò che ci viene riferito a livello tecnico dagli uffici. Allora, piuttosto che intervenire sulle sanzioni, noi abbiamo cercato di stimolare la registrazione dei contratti in formato digitale attraverso l'esenzione dell'imposta di bollo”.

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 9 voti contrari e 2 favorevoli.

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo (locazione a canone concordato)**

Emanuele Santi (Rete): “Qui andiamo a prevedere una serie di benefici fiscali per chi affitta con canone concordato. Riduzione del 50% se ha un reddito fino a €30.000, riduzione del 30% tra 30.000 e 50.000, riduzione del 20% da 50 e 75.000. Invece per i contratti di locazione canone concordato stipulati da soggetti giuridici prevediamo una deduzione di €2000. Andiamo a prevedere una detrazione del 90% del canone se il locatario è inferiore ai 35 anni, del 65% se è superiore. Poi chiaramente abbiamo aggiunto la postilla che le agevolazioni previste non si applicano a residenze atipiche.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Mi fa piacere che anche Rete proponga un canone calmierato. Nonostante lo sforzo mi pare che nel merito questo articolo abbia delle criticità. Abbiamo due modi di declinare le cose in maniera diversa, rispettabili, però ritengo che la proposta che abbiamo individuato sia più puntuale e tecnicamente precisa”.

Matteo Casali (Rf): “Non credo che la leva fiscale declinata in questa maniera sia a San Marino efficace però trovo interessante in questo emendamento che chi loca a canone concordato con una durata stabilita del contratto abbia le imposte di registro abbattute”.

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 9 voti contrari e 2 favorevoli.

### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 bis (esenzione da imposte per contratti di locazione in favore di giovani coppie)**

Michela Pelliccioni (DML): “Abbiamo introdotto una norma a favore delle giovani coppie, fino ai 45 anni, per alleggerire un po' il peso delle spese inerenti i contratti, considerato il periodo storico e la difficoltà anche di contenere i costi legati agli affitti. Parliamo di un'esenzione per il primo triennio”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Io mi rimetto all'aula, però onestamente abbiamo fatto un lavoro di agevolazione importante, soprattutto per coloro che hanno meno di 45 anni, perché reintroduciamo il mutuo con la garanzia dello Stato. Per il tema della locazione, come abbiamo sempre detto, c'è questa introduzione del canone calmierato che cerchiamo step by step di andare sempre di più ad incentivare.”

Quindi io non andrei a toccare la leva dell'imposta di registro per non andare a impattare eccessivamente sul bilancio dello Stato”.

Emanuele Santi (Rete): “Noi oggi abbiamo un problema che viene segnalato da più parti di cittadini, anche anziani, a cui viene disdetto l'affitto perché il proprietario ha la prospettiva di affittare al residente atipico. Ci sono casi concreti di persone anche di 80-85 anni che potenzialmente nel giro di qualche mese saranno costrette a cercare un'altra casa perché il proprietario ha fatto questa scelta. Io non so come intervenire, se può avere senso fare una moratoria sugli sfratti, non lo so. Però come aula propongo di studiare qualcosa per arginare questo fenomeno odioso”.

Marinella Chiaruzzi (PDCS): “Effettivamente non sono solo le giovani coppie ad avere problemi, ci sono tante tipologie e quello che il presidente ha fatto è un sollecito secondo me interessante”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Devo dire che i temi sono tanti. Non sarebbe male condividere un ordine del giorno o un articolo in questa legge che possa dare il mandato, magari anche nell'ambito di questa commissione, a modificare le norme in materia di locazione per fare un lavoro più puntuale. Non siamo in una situazione emergenziale per cui la gente viene sfrattata di casa. Voglio essere molto chiaro, però è vero che ci sono stati dei fenomeni quali le residenze atipiche e il tema della cartolarizzazione che talvolta mettono un po' in difficoltà gli affittuari”.

Michela Pelliccioni (DML): “La nostra proposta va a favorire anche il locatore affinché tenga più basso l'affitto”.

Matteo Casali (Rf): “I problemi legati all'emergenza casa sono per di più sulla locazione. Il problema è che non abbiamo leve efficaci nell'immediato con questa legge. Nessuno ha la bacchetta magica. Mi fa specie sentire dire che occorre un ordine del giorno per intervenire, e lo dico senza polemica”.

Vladimiro Selva (Liberà): “Noi abbiamo i giovani che fanno fatica a comprare casa e questa legge dà una risposta. Abbiamo necessità di avere più appartamenti sul mercato, per questo siamo intervenuti con l'incentivazione sulle ristrutturazioni e sulle residenze atipiche. Il tema è complesso e richiede risposte complesse”.

L'emendamento aggiuntivo di DML è bocciato con 9 voti contrari e 2 favorevoli.

#### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 ter (fondo per immobili ad uso abitativo)**

Michela Pelliccioni (DML): “Questo intervento serve per gestire in maniera più equa il mercato degli affitti e quelle situazioni di difficoltà sociale legate a situazioni di morosità. Lo scopo del fondo è tutelare quelle famiglie o persone in difficoltà e calmierare l'incremento dei prezzi sugli immobili”.

L'emendamento aggiuntivo di DML è bocciato con 9 voti contrari e 1 favorevoli.

#### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 quater (criteri per definire i contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi)**

L'emendamento viene ritirato visto l'accordo trovato con il governo per un testo condiviso.

Michela Pelliccioni (DML) presenta il nuovo testo. “Fino ad oggi i contratti di locazione transitoria erano semplicemente enunciati dalla legge. Ora li abbiamo voluti normare mettendo semplicemente delle specifiche, quindi non devono avere durata superiore ai 18 mesi, devono essere soggetti alla registrazione con imposta fissa. Abbiamo dato delle indicazioni su ciò che può essere considerato di natura transitoria, ma senza vincolarlo in maniera definitiva”.

L'emendamento aggiuntivo così come modificato è approvato con 10 voti favorevoli.

#### **Art. 6 (Monitoraggio immobili non concessi in locazione e immobili allo stato rustico)**

##### **Emendamento del Governo modificativo**

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Sul tema dei dati cerchiamo di approfondire e avere informazioni rispetto agli immobili soprattutto allo stato grezzo. Rispetto alla stesura di prima lettura abbiamo introdotto l'Azienda autonoma di Stato per i Servizi in modo tale che si possa si possano incrociare informazioni attenenti alle utenze per fare sì di essere ancora più precisi. È prevista la banca dati online

e, come richiesto dalle forze sociali ed economiche, questo monitoraggio può essere costante nel tempo”.

Matteo Casali (Rf): “A volte mi chiedo come in un territorio così limitato ci siano problemi di raccolta dati. Ad esempio, non sono d’accordo che serva un decreto delegato per spiegare come i vari uffici devono raccogliere questi dati. Mi pare una complicazione inutile. Con più risolutezza e meno burocrazia si otterrebbero risultati migliori”.

Emanuele Santi (Rete): “Credo che questo censimento non sia più rinviabile. Oggi non è più sostenibile fare riflessioni sulla casa senza dati puntuali. Sul decreto delegato non sono contrario”.

L’emendamento aggiuntivo del governo è approvato con 10 voti favorevoli.

### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 6 quater (acquisizione di beni immobili privati in stato di abbandono nei centri storici)**

Michela Pelliccioni (DML): “Questa proposta fa riferimento ad immobili che si trovano in stato di abbandono nei centri storici, magari perché i proprietari sono eredi di cittadini residenti all’estero da decenni e ormai deceduti. Proponiamo un censimento di questi immobili e di far intervenire lo Stato con la confisca sugli immobili abbandonati da oltre venti anni”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “La problematica è attuale ma già oggi esistono strumenti con i quali lo Stato può intervenire in caso di gravi situazioni. Per questo propongo di respingere l’emendamento”.

Filippo Tamagnini (PDCS): “Ci sono alcuni nuclei storici nei quali esistono immobili che di fatto non hanno proprietari perché appartenenti a cittadini espatriati tantissimi anni fa. Lo Stato in alcuni casi interviene per la messa in sicurezza in caso di ordinanza della Protezione civile. L’emendamento è l’occasione per dire al Consiglio e al governo di trovare la procedura per portare questi immobili nella disponibilità dell’Eccellentissima Camera”.

Emanuele Santi (Rete): “Vediamo immobili abbandonati in pieno centro storico che nessuno mantiene. Appoggerò questo emendamento”.

L’emendamento aggiuntivo è bocciato con 9 voti contrari e 4 favorevoli.

### **Art. 7 (Bonus ristrutturazioni)**

#### **Emendamento del Governo modificativo**

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Abbiamo specificato meglio che i fabbricati ad uso civile che beneficiano del bonus ristrutturazioni devono essere usati dal richiedente, dai famigliari o essere locati”.

#### **Emendamento DML soppressivo dell’articolo 7 e in subordine un emendamento modificativo**

Michela Pelliccioni (DML): “Abbiamo in primo luogo chiesto la soppressione perché molte parti non ci convincono. Ad esempio, non viene specificato che l’immobile deve essere quello della residenza in territorio. Non vogliamo dare incentivi per la ristrutturazione di immobili fuori San Marino. Poi non c’è alcun parametro di reddito, vengono esclusi coloro che hanno beneficiato degli incentivi sulla prima casa e si dà la delega alla CPT che non ha competenze in materia di mutui.

Noi vogliamo che il bonus ristrutturazioni aiuti soggetti che hanno effettivamente bisogno. Di alcuni passaggi non capiamo la logica. In subordine prevediamo di introdurre modifiche sugli aspetti indicati”.

#### **Emendamento RETE aggiuntivo del comma 1bis all’articolo 7**

Emanuele Santi (Rete): “Abbiamo inserito che il Governo predisponga una relazione semestrale ogni anno in merito alle pratiche di finanziamento nella forma del contributo in conto interessi concesse, per monitorare la situazione. Il bonus è uno strumento importante che va gestito bene”.

#### **Emendamento RF aggiuntivo del comma 8bis all’articolo 7**

Miriam Farinelli (RF): “Vogliamo dare la possibilità di ristrutturare immobili che poi possano essere messi sul mercato”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Ho due proposte. Al comma 1, sulle dimensioni degli immobili, andrei ad allineare il testo con quanto previsto negli articoli precedenti. Poi sono per accogliere la proposta di Rete sulla relazione. La proposta di Rf è sostanzialmente recepita dal nostro emendamento, seppur senza l’incentivo previsto”.

**I lavori vengono quindi terminati attorno alla mezzanotte. Riprenderanno domattina alle 9.00 con il dibattito sugli emendamenti all'articolo 7.**