

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

**Mercoledì 12 marzo, mattina**

I lavori ripartono dall'esame degli emendamenti al Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio, in particolare all'articolo 7.

Di seguito un estratto dei lavori.

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

Segretario di Stato Matteo Ciacci: "È stato depositato un ulteriore emendamento modificativo del governo all'articolo 7. Abbiamo aggiunto sostanzialmente che l'accesso al bonus ristrutturazione è consentito anche al titolare della quota di almeno il 50% della piena proprietà o nuda proprietà. È stato aggiunto il comma 12 che va a recepire quella proposta che aveva fatto Rete di prevedere una relazione semestrale in merito alle pratiche di finanziamento in oggetto".

Matteo Casali (Rf): "Fin da subito abbiamo evidenziato le criticità che, a nostro avviso, questo filone di intervento aveva all'interno del progetto di legge. Noi riteniamo che il bonus ristrutturazioni non sia in linea con i principi di emergenza e di celerità che si volevano perseguire con questa legge. L'emergenza ha a che fare soprattutto con il mercato delle locazioni e non crediamo che ad oggi ci siano persone che, come è stato detto ad esempio ieri nel corso del dibattito, abbiano magari un immobile di proprietà dei nonni sfitto che non viene abitato perché necessita di ristrutturazione. Se si intende andare incontro ad altri aspetti che sono quelli del rilancio del settore dell'edilizia benissimo, ma non in questi modi e non in queste forme. Sul nostro emendamento abbiamo previsto che i benefici siano commisurati alla sussistenza o meno di un contratto di locazione, quindi almeno favorire quelle ristrutturazioni che vanno verso il mercato della locazione".

Michela Pelliccioni (DML): "Io continuo ad avere delle grosse preoccupazioni su questo articolo perché non va incontro a delle esigenze specifiche di soggetti che desiderano ristrutturare le abitazioni e che magari non ne hanno la possibilità e devono essere incentivate con gli aiuti di Stato. Io temo, e questi emendamenti ulteriori me ne danno purtroppo indizio, che qui ci siano dei finanziamenti già scritti con persone ben precise e che le maglie siano state specificatamente allargate proprio per permettere a questi finanziamenti già scritti di ricevere degli stanziamenti. Io continuo a dire, visto che mi è stato detto che era pleonastico, che qui non ci si rivolge agli immobili situati nel territorio di San Marino. Perché non è stato scritto nero su bianco che gli immobili dovevano essere situati nel territorio della Repubblica di San Marino? Io non voglio finanziare gente che ha la casa a Cortina. Ci prendiamo in giro. Questi sono regali che hanno nomi e cognomi già scritti."

Vladimiro Selva (Libera): "Sugli immobili a San Marino, perché dobbiamo scrivere una roba che è così da sempre? Se noi accettassimo quell'emendamento passerebbe l'idea che come l'avevamo scritta noi non andava bene, ma non è così. Vi siete inventati una polemica inesistente. Noi facciamo un intervento che permette di ristrutturare e mettere a disposizione delle famiglie ulteriori immobili. Se tra i beneficiari c'è qualcuno che ha un reddito alto, non è un problema, perché il mio obiettivo non è fare arricchire lui. Il mio obiettivo è fare sistemare un immobile che può essere a disposizione di un'altra famiglia. L'osservazione di Casali può essere logica, cioè: mentre per un acquisto noi pretendiamo che ci sia la residenza effettiva, anche qui lo mettiamo però su una cifra meno importante. È vero. Se il proprietario vende l'immobile o chiude il mutuo non si prende più il contributo pubblico. Non mi sembra nemmeno così sbagliato questa logica."

Gian Carlo Venturini (PDCS): “A chi pensa che gli incentivi possano essere destinati ad immobili fuori territorio ricordo che ci vuole la concessione edilizia e la concessione edilizia la può dare solo su un immobile che è a San Marino. La finalità di questo articolo, che è stato fra l'altro apprezzato dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni di categoria, è quello di mettere sul mercato altri immobili. Mi sembra che tutti questi discorsi siano fuori luogo perché questo intervento dà una risposta per avere più immobili sul mercato ed essendoci più offerta possono ridursi gli affitti. Smettiamola di fare demagogia”.

Michela Pelliccioni (DML): “Io non ritengo assolutamente le polemiche strumentali. Se non è scritto nella norma che gli immobili debbano essere situati sul territorio di San Marino, nulla vieta che l'approvazione del progetto edilizio possa essere anche pervenuta da un ufficio dove c'è la residenza. Noi contrastiamo il fatto che non ci sia un limite di reddito per le richieste che giustifichi l'intervento di Stato”.

Emanuele Santi (Rete): “Ritiro il emendamento perché recepito da quello del governo”.

Matteo Casali (Rf): “Questo articolo non è utile a calmierare l'emergenza che il progetto di legge si propone di calmierare. Non riteniamo che questo provvedimento vada a mettere sul mercato delle locazioni più unità, perché riteniamo che quelle unità ci siano già. Questo è un incentivo per gli aspetti meramente edilizi”.

L'emendamento soppressivo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 1 favorevole.

L'emendamento modificativo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 1 favorevole.

L'emendamento aggiuntivo di Rf è bocciato con 10 voti contrari e 1 favorevole.

L'emendamento modificativo del governo come da ultima modifica è approvato con 10 voti favorevoli e 1 contrario.

## **Art. 8 (Procedure per l'accesso al Bonus ristrutturazioni)**

### **Emendamento modificativo del Governo**

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Ci sono stati degli accorgimenti tecnici di carattere legislativo e normativo. È stata definita una procedura insieme agli uffici competenti per quanto riguarda l'efficientamento energetico. Per il resto si dà mandato all'UPTE, soprattutto sulla tematica energetica, di potersi avvalere UPAV e del parere dell'Autorità di regolazione per i servizi pubblici e l'energia”.

### **Emendamento DML soppressivo dell'articolo 8**

Michela Pelliccioni (DML): “Noi non eravamo d'accordo sulla competenza alla Commissione per le Politiche Territoriali per il semplice fatto che per le ristrutturazioni è competente la Commissione per l'edilizia residenziale, l'unica eccezione è per i finanziamenti, la cui competenza della CPT è relativa a quei beni di interesse storico. La Commissione politiche territoriali è una commissione politica composta da consiglieri, perché i consiglieri della Repubblica devono avere merito su finanziamenti da dare ai cittadini? Io francamente sono piuttosto preoccupata, non vorrei che tornasse ad essere come negli anni 90 l'11^ Segreteria di Stato. Non siamo contrari agli incentivi sulle ristrutturazioni, vorremmo che i parametri avessero la stessa linea perché altrimenti qui si crea un di tutto di più”.

### **Emendamento RETE modificativo dell'articolo 8**

Emanuele Santi (Rete): “Qui si è dato uno strapotere enorme alla CPT, e conosciamo benissimo gli esiti nefasti di alcune scelte che furono fatte in quella commissione negli anni 90-2000. Noi vogliamo che sia un altro ente oppure almeno due commissioni che si esprimono su queste cose, non per aumentare la burocrazia, ma per mancanza di fiducia. Lo diciamo chiaro: per noi la CPT andrebbe chiusa. Io della Commissione politiche territoriali non mi fido. Oltre a non avere nessun membro all'interno, i verbali sono segreti e tutte le schifezze che sono passate negli anni '90 sono passate lì, ratificate lì. Quindi chiedo ai commissari di maggioranza di prendere seriamente in considerazione il nostro emendamento”.

### **Emendamento RF aggiuntivo del comma 3bis all'articolo 8 (indicato come 16-emendamento aggiuntivo all'articolo 8)**

Matteo Casali (Rf): “Noi abbiamo posto l'accento sui controlli. In molte situazioni, mi riferisco ad esempio ai contributi “UNESCO” e quant'altro, succede che non esiste all'ottenimento di questo

contributo nessun'altra forma di controllo in itinere, cioè lo Stato che ha concesso un contributo non interviene più nelle fasi successive per verificare che effettivamente quei conti, quelle previsioni che che sono fatte in sede di domanda e che poi danno luogo al all'ottenimento dei contributi corrispondano effettivamente ai lavori svolti. Allora, questo è un po' un problema che attiene non solo a questa fattispecie che stiamo normando oggi, ma anche ad altre fattispecie”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Io sono sempre molto aperto agli spunti che arrivano da tutti. Sul tema delle procedure vogliamo mantenere una procedura molto snella al fine di rendere difficilmente comprensiva e soprattutto applicabile la disposizione. La definizione della procedura è stata quella che riguarda l'articolo 100 del testo unico e abbiamo traslato la procedura che oggi già insiste sulle ristrutturazioni in aree storiche monumentali mentre per quanto riguarda la parte energetica abbiamo fatto riferimento a quello che già oggi prevede il decreto delegato 27 del 2024. Ora se la questione della CPT può spaventare per un'eccessiva discrezionalità, fermo restando che vi è una istruttoria che sarebbe presa in esame ovviamente dall'Ufficio dopo un lavoro dell'UPTE, possiamo anche pensare di rivedere la formulazione andando in un certo senso a fare una valutazione differente, meno tranchant sulla CPT.”

Michela Pelliccioni (DML): “Questa norma manca totalmente di tutte quelle procedure che invece sono previste nei finanziamenti, ad esempio, per l'edilizia residenziale. Non sarà possibile che lo Stato eroghi dei soldi senza sapere poi se queste ristrutturazioni vengono fatte o meno, ma soprattutto che non ci siano norme che prevedono la decadenza da questi finanziamenti in caso queste ristrutturazioni non vengono effettuate. La CPT è una commissione che non può essere competente sulla erogazione di finanziamenti. A mio parere ci sono dei conflitti di interessi pieni. Non potremmo dare l'esempio che qui dentro si concedono soldi a pioggia senza nessun controllo successivo.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Alla luce di un confronto che abbiamo fatto tra i commissari di maggioranza in vista anche del dibattito che ne ha scaturito direi di portare in votazione l'emendamento del governo modificativo dell'articolo 8 così come formulato con l'impegno messo a verbale di andare a definire più procedure in maniera diversa. Io mi prendo l'impegno, mettendo a verbale, in tempi molto brevi di rivedere le intere procedure sia legate al tema della ristrutturazione del buffer UNESCO sia al tema del bonus ristrutturazioni, sia al bonus energia”.

L'emendamento modificativo del governo come da ultima modifica è approvato con 9 voti favorevoli e 3 contrari.

L'emendamento soppressivo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 2 favorevoli.

L'emendamento modificativo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 3 favorevoli.

L'emendamento modificativo di Rete è bocciato con 10 voti contrari e 2 favorevoli.

L'emendamento aggiuntivo di Rf è bocciato con 10 voti contrari e 3 favorevoli.

### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 6 bis (accesso a carattere straordinario alle prestazioni anticipate di cui all'art.17 della Legge 191/2011)**

Michela Pelliccioni (DML): “Questa è semplicemente una modifica al regolamento del FONDISS che permette a soggetti che hanno debiti bancari legati al mutuo prima casa di poter utilizzare quanto presente sulle proprie posizioni personali Fondiss per poter pagare le rate e non perdere di conseguenza la casa. Già oggi il regolamento del Fondiss prevede la possibilità di richiedere delle prestazioni anticipate rispetto a quanto accumulato per motivi di studio e motivi di salute. Io credo che il motivo legato alla possibilità di perdere la casa e di proteggere la propria famiglia sia uno di quei motivi di eccezionalità e di urgenza che possano permettere al soggetto di svincolare in via anticipata”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Onestamente dovremmo svolgere un approfondimento rispetto a questa proposta e quindi darei un'indicazione negativa all'emendamento”.

Matteo Casali (Rf): “A me pare che la posizione posta dall'emendamento sia verosimile, legittima e forse anche opportuna. Mi fa specie il fatto di sentir dire dobbiamo fare ancora degli approfondimenti quando questi emendamenti sono stati depositati da 10 giorni. Lo dico al di fuori di ogni polemica: io

credo che i tempi per approfondirlo ci potessero essere, magari non nel dettaglio, ma per capire almeno se fosse accoglibile o non accoglibile, se ci si potesse lavorare sopra”.

Emanuele Santi (Rete): “Questo è proprio un intervento che va proprio ad aiutare chi ha veramente bisogno perché in questo caso ci sono motivi seri”.

Michela Pelliccioni (DML): “Mi stupisco più dei colleghi che erano con noi lo scorso governo, visto che questo era inserito come delega nella scorsa legge di bilancio e che purtroppo è decaduta nelle more della campagna elettorale. Era già stata vagliata e approvata dallo scorso governo questa possibilità. Andiamo semplicemente a inserire una casistica in più per lo svincolo. Voglio anche dire che qui i soldi non vanno al soggetto ma vengono erogati direttamente all'Istituto bancario a copertura delle rate.”

L'emendamento aggiuntivo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 3 favorevoli.

### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 8 ter (convenzionamenti con enti ecclesiastici per locazioni temporanee)**

Michela Pelliccioni (DML): “Con l'emergenza ucraina abbiamo visto quanto sia stata utile l'aiuto da parte delle diocesi presenti a San Marino e non solo per la messa a disposizione di menù immobili. Chiaramente non vogliamo espropriare gli immobili appartenenti alla chiesa, vogliamo creare delle sinergie con enti e privati per risolvere il problema casa. Non può essere solo lo Stato che compra immobili e li dà a disposizione dei cittadini. Chiaramente con una contropartita da definire in un'apposita convenzione perché ad esempio possiamo dare sgravi fiscali, sgravi nelle bollette, luce, acque e gas a quelle diocesi che mettono a disposizione dei locali sia per l'emergenza abitativa, ma anche per i giovani, per le attività legate ai giovani”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Ritengo che la proposta sia da rigettare. Capisco l'intento, però credo che gli enti ecclesiastici già oggi possano attivarsi, come già fanno.”

Matteo Casali (Rf): “Io sono favorevole assolutamente allo spirito. Forse una formulazione più corretta potrebbe essere quella di dire che il Congresso di Stato è autorizzato già in virtù della legge che noi andiamo ad approvare a stipulare apposite convenzioni con gli enti ecclesiastici, senza rimandare ad un decreto delegato.”

Guerrino Zanotti (Libera): “Oggi gli enti ecclesiastici hanno tutta una serie di attività a supporto delle fasce più deboli veramente meritorie. Mi chiedo però se sia necessario una convenzione affinché gli enti ecclesiastici mettano a disposizione appartamenti o case che di loro proprietà. Perché nei confronti della Chiesa dovremmo fare una convenzione che agevoli in qualche modo e con gli altri no?”

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

### **Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 8 quater (mediazione per contenziosi in materia di locazioni immobiliari)**

Michela Pelliccioni (DML): “Questa proposta di emendamento va nella direzione di revisione organica della materia delle locazioni e soprattutto insegue quelle soluzioni su più direttrici che possano permettere una movimentazione del mercato in materia di locazioni. Abbiamo introdotto la procedura di mediazione per i contenziosi in materia di locazione immobiliari perché una delle remore più grosse dei proprietari immobiliari nell'affidare i propri immobili a soggetti diversi è di non riaverli più indietro, o meglio, nel caso di contenzioso, di dover attivare un lungo iter legale con costi, tempo e forse anche arrabbiate.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Come maggioranza abbiamo assunto la decisione di predisporre un articolo aggiuntivo o modificativo delle disposizioni finali che andrà a ricomprendere specificatamente la possibilità di andare a modificare la legge 26 del 91 e successive modifiche come proposto da Motus Liberi. Si aprirà quindi un ragionamento su tutte queste proposte, non nell'ambito di questa norma. Quindi l'indicazione del governo per ragioni metodologiche è negativa”.

Matteo Casali (RF): “Io credo che l'emendamento sia degno di interesse e ringrazio anticipatamente il segretario perché apre alla disponibilità nei prossimi articoli ad affrontare il tema. Il tema è

interessante perché la tutela della proprietà è secondo noi un elemento fondamentale per assicurare quella parte di cittadini che posseggono degli immobili e, per un'atavica avversità alla concessione di quegli immobili in locazione, magari li tengono sfitti. Si teme che l'inquilino poi non se ne vada, che l'inquilino sia moroso”.

Emanuele Santi (Rete): “Il principio è giusto. Oggi siamo in una situazione in cui la domanda e l'offerta spesso ha delle barriere, uno di questi ostacoli è quello per cui il locatore in questo caso è disincentivato a mettere a disposizione l'immobile perché poi se devo mandar via l'inquilino faccio fatica. Io credo che una normativa che possa trovare una sorta di mediazione che possa risolvere queste controversie possa essere un passo.”

L'emendamento aggiuntivo di DML è bocciato con 10 voti contrari e 3 favorevoli.

#### **Emendamento RF aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 bis (Modifica dell'art.5 della Legge n.26/1991 - cause di risoluzione dei contratti di locazione)**

Matteo Casali (Rf): “Con la nostra proposta il proprietario di immobile ad uso civile ha facoltà, non è che deve, ma può adire alla risoluzione del contratto di locazione per ritardi superiori ad un mese nel pagamento della rata di affitto. Naturalmente non vogliamo mettere per la strada nessuno ed esiste un sistema che noi abbiamo pensato di pesi e contrappesi che possono anche eventualmente essere ampliati nei successivi articoli. L'obiettivo è garantire una maggior celerità alla proprietà nel rientrare eventualmente in possesso dell'immobile in caso di morosità. D'altro canto serve tutela per le fasce più deboli.”

Emanuele Santi (Rete): “Effettivamente c'è questo problema di incontro tra domanda ed offerta. Noi non dobbiamo tirare solo da parte di chi ha gli immobili che può mandare in mezzo alla strada le persone. Io penso che dobbiamo tenere un equilibrio rispetto al fatto che ci siano motivate esigenze. Bisogna comunque stare attenti. Io credo sia necessaria una revisione globale della norma sugli affitti.

Michela Pelliccioni (DML): “30 giorni sono veramente pochi a volte, perché parliamo non solo del canone di locazione ma anche degli oneri accessori come le rate condominiali. Spesso ci possono essere difficoltà di tipo oggettivo. Sarebbe utile attendere una revisione organica della materia”.

L'emendamento aggiuntivo di RF è bocciato con 10 voti contrari e 1 favorevole.

#### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (modifica dell'art.16 alla Legge n.26/1991 – disdetta del contratto)**

Emanuele Santi (Rete): “Anche noi miriamo a modificare la legge 26 del 91, quella della locazione. Noi abbiamo toccato l'articolo 16 che riguarda la disdetta del contratto e abbiamo inserito una tutela ulteriore rispetto a quanto già previsto dalla legge che pressoché rimane invariata. In seguito ad un primo rinnovo il locatore può disdire il contratto mediante lettera raccomandata da inviarsi almeno 12 mesi prima della successiva scadenza. Dobbiamo cercare di fare match tra la domanda e l'offerta.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Tutti questi emendamenti li affronteremo in un articolo che presenteremo successivamente, mentre immediatamente abbiamo voluto dare una risposta sul tema della tutela del proprietario accogliendo la proposta di RF in un precedente emendamento sulle locazioni transitorie.”

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 10 voti contrari e 1 favorevole.

#### **Emendamento RF aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 ter (modifica dell'art.21 della Legge n.26/1991 - competenza del Commissario della Legge)**

Matteo Casali (Rf): “Questo è un po' il cuore del nostro pacchetto di tranquillità per la proprietà. Va a disporre una procedura contratta e snellita in caso di procedura di sfratto per morosità del locatario. Proponiamo la contrazione drastica delle procedure giudiziarie in caso di sfratto per morosità e questo dovrebbe garantire la proprietà dal fatto se mi metto un inquilino in casa e lui non mi paga, io non solo

non ricevo i canoni, ma non me lo tolgo più di mezzo. Abbiamo altresì il contrappeso per cui un nucleo familiare destinatario del provvedimento che abbia al suo interno figli minori e si trovi in stato di difficoltà ha immediato accesso agli alloggi messi a disposizione dalla sezione cooperativa dell'Uoc Contabilità di Stato. Il Congresso di Stato può provvedere anche alla temporanea assegnazione diretta di alloggi a titolo gratuito per i nuclei familiari in stato di reale necessità.”

Emanuele Santi (Rete): “Apprezzo lo sforzo e credo, commissario Casali, che anche questo emendamento farà una brutta fine. Io spero veramente in una revisione della legge sulle locazioni. Bisogna mettere mano alla legge 91 perché non è più attuale”.

L'emendamento aggiuntivo di RF è bocciato con 10 voti contrari e 2 favorevole.

**Emendamento RF aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 quater (modifica dell'art.22 della Legge n.26/1991 – morosità del locatario)**

**Emendamento RF aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 5 quinquies (modifica dell'art.23 della Legge n.26/1991 – norme procedurali in materia di esecuzione nelle locazioni)**

Matteo Casali (Rf): “Ritiro questi emendamenti perché si reggevano sugli emendamenti precedentemente bocciati”.

**Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (aggiunta dell'art.3bis alla Legge n.27/1995 – cauzione a favore del proprietario)**

Emanuele Santi (Rete): “Con questo articolo andiamo ad aggiungere alla legge 27 del 95 tutele per i proprietari di immobili che decidono di affittare. Abbiamo indicato una cauzione a favore del proprietario pari a tre mensilità che può essere depositata attraverso bonifico bancario, assegno bancario o fidejussione bancaria. Questa garanzia al termine del rapporto contrattuale con il rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino decade, quindi il vincolo contrattuale è risolto e vengono restituiti i soldi fatto salvo che questo immobile sia restituito e sia stato mantenuto con diligenza senza danni. Anche questa è una proposta e va a cercare di favorire l'incontro tra domanda e offerta. È una clausola in più a favore dei proprietari affinché mettano appartamenti sfitti sul mercato”.

Guerrino Zanotti (Libera): “Diciamo che la filosofia che sta alla base dell'emendamento è condivisa. Ho due domande. Possiamo noi con una norma dare indicazioni perentorie che all'interno del contratto debba essere previsto il versamento di una cauzione quando all'articolo 3 della stessa legge diciamo che comunque il canone di locazione è liberamente fissato fra le parti? La seconda è che obblighiamo i proprietari a mantenere questa somma di qualche migliaia di euro immobilizzata”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Su questa materia il governo e la maggioranza hanno già recepito due emendamenti, di minore impatto certamente, che però sono immediatamente esecutivi. Sul resto iniziare a parlare di tutela del proprietario è sicuramente importante però è una materia particolarmente delicata. Per esempio tra le forze sociali c'è chi ci ha detto che era pericoloso agire con un'eccessiva tempestività per avere un maggiore equilibrio nell'intervento. Quindi io ringrazio le forze di opposizione che giustamente hanno fatto una serie di proposte interessanti. C'è la volontà da parte del governo e della maggioranza di aprire una riflessione al fine di modificare la legge del 91 e la successiva legge del 95 in maniera organica come richiedono anche le forze sociali ed economiche.”

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 10 voti contrari e 2 favorevole.

**I lavori vengono quindi terminati attorno alle 13. Riprenderanno questa sera alle 21.00 con il dibattito su una serie emendamenti aggiuntivi dell'opposizione.**