

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

**Mercoledì 12 marzo, sera**

I lavori serali ripartono dall'esame degli emendamenti al Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio che viene approvato al termine della sessione con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

Di seguito un estratto dei lavori.

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (aggiunta dell'art.3ter alla Legge n.27/1995 – assicurazione)**

Emanuele Santi (Rete): “Andiamo a rendere obbligatorio stipulare un'assicurazione per chi affitta un immobile. È chiaro che già oggi nei contratti di locazione anche transitori la cauzione e l'assicurazione vengono previsti. In questo caso noi la vorremmo legiferare affinché vada a coprire tutti i danni eventuali dell'immobile”.

Michela Pelliccioni (DML): “Francamente questo emendamento ci trova d'accordo perché è sicuramente una tutela in più che di fatto rappresenta un costo ma anche una necessità. Se vogliamo che il locatore possa essere garantito nell'affittare a terzi il proprio immobile è giusto che vengano fissate alcune condizioni di sicurezza”.

Miriam Farinelli (RF): “Solo per sottolineare che anche noi siamo favorevoli a questa proposta per tutelare i proprietari da danni potenziali provocati dall'affittuario”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Il nostro orientamento è negativo pur apprezzando l'idea”.

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 10 voti contrari e 4 favorevoli.

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (modifica dell'art.4 della Legge n.27/1995 – imposta sugli immobili di proprietà di persone giuridiche non concessi in locazione)**

Emanuele Santi (Rete): “L'articolo 4 della legge 27 del 1995 prevede un'imposta sugli immobili di proprietà di persone giuridiche non concessi in locazione. Questa legge è vigente con ancora gli importi espressi in lire ma non è mai stata applicata. Per quali ragioni? Non lo sappiamo.

Probabilmente per questioni burocratiche. Abbiamo una tassa di 40.000 lire al metro quadro per immobili sfitti del gruppo A1 che per 30 anni non è mai stata riscossa. Noi proponiamo che vengano rivalutati gli importi in euro. Io credo che bisognerà fare una scelta. Maggioranza e governo devono dire se questa legge rimane, e allora bisogna mettere a posto i valori e renderla applicabile, altrimenti si fa un emendamento per abrogarla.”

Michela Pelliccioni (DML): “Io vorrei ragionare sulla normativa che è entrata in vigore dal dicembre 2023 ed è relativa all'obbligo di ponderazione per gli immobili intestati alle banche che non sono stati rivenduti nei termini di regolamento. Questa normativa rende inapplicabile di fatto la norma di cui parla Rete nel proprio emendamento perché obbliga di fatto gli istituti bancari a non fare contratti di locazione ma li obbliga a rivendere gli immobili derivanti dall'attività di recupero credito nel minor tempo possibile pena l'obbligo di accantonare a bilancio il 10% del valore dell'immobile ogni anno. Alla luce di questo io mi chiedo se è ragionevole tenere in vigore una norma del genere. La visione politica di Domani Motus Liberi non è sicuramente quella di muovere il mercato applicando delle

imposte ma quella di preservare il diritto di proprietà nel miglior modo possibile partendo dalle incentivazioni”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Le mie posizioni personali sono note, non ho mai avuto problemi nel ragionare di andare ad intervenire anche in maniera un po' più dirompente rispetto agli immobili sfitti. Comprendo la posizione di Rete che ringrazio. Come maggioranza abbiamo approfondito la proposta ed abbiamo scelto di optare per il canone calmierato e per il monitoraggio degli immobili sfitti e penso che ci sarà modo di confrontarci per ragionare ulteriormente di altre politiche che potranno ancor più stimolare l'ampliamento dell'offerta. Il sottoscritto ha fatto anche tutta una serie di approfondimenti tecnici sul perché questo articolo non è mai stato applicato. Di fatto non gli si è mai dato le gambe e quindi l'articolo è rimasto lettera morta. Ed è uno dei motivi per cui anche durante la discussione di questo pdl dicevo di costruire degli articoli che siano tecnicamente applicabili.”

L'emendamento aggiuntivo di Rete è bocciato con 8 voti contrari e 1 favorevole.

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (modifica dell'art.5 della Legge n.27/1995 – denuncia degli immobili non concessi in locazione)**

Emanuele Santi (Rete): “Questo è uno degli articoli che sono stati integrati negli emendamenti della maggioranza. Qui diamo anche dei parametri, ovvero che la tassa di registro sia di €50 e la l'imposizione fiscale del 5 % e il fatto che l'affittuario possa dedurre integralmente il canone pagato dalle imposte. Oggi ci troviamo il canone calmierato che viene delegato al futuro con un decreto. Io mi auguro che arrivi a breve la normativa.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Dopo anni di belle proposte mai concretizzate verrà istituito un monitoraggio degli immobili sfitti e verrà istituito un canone calmierato che è immediatamente applicabile e fin da subito concretizzabile. Questi sono i fatti. Il resto sono buone proposte che in questa fase però non saranno applicabili. Per quanto riguarda la proposta dell'emendamento di Rete, abbiamo raccolto fin da subito l'impegno di andare a fare questa denuncia degli immobili non concessi in locazione con una modalità che ritengo altrettanto efficace in un precedente emendamento. Quindi l'orientamento è di bocciare questo emendamento perché sostanzialmente è stato recepito”.

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

### **Emendamento GOVERNO aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 8bis (disposizioni finali)**

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Abbiamo innanzitutto introdotto un decreto delegato la cui efficacia è subordinata alla ratifica del Consiglio Grande Generale in modo tale che il confronto possa assolutamente essere svolto in aula. Concordo con l'opposizione che la parte della locazione è quella meno approfondita del pdl, un po' volutamente, l'ho sempre detto, perché nei confronti che abbiamo avuto con le forze sociali ed economiche la tutela del proprietario poteva generare degli impatti sociali rilevanti. Si è valutato quindi di andare avanti con prudenza. Le due proposte di RF e di Motus che sono state recepite, perché intelligenti, ci hanno concesso di poter dare una piccola risposta. Inoltre prevediamo un gettone di presenza per i membri della Commissione per la gestione dell'edilizia residenziale che più volte abbiamo citato”.

Matteo Casali (Rf): “Questo è l'emendamento che con un delegone finale dovrebbe recepire quelle che sono le istanze che noi abbiamo sollevato. Non possiamo dire “il tema è complesso e quindi facciamo un pacchetto e ne parleremo”, perché sono mesi che diciamo che dobbiamo affrontare l'emergenza casa. È inutile che il Segretario ci ripeta come un mantra che sono stati fatti dei passi in avanti. Se si tratta di un provvedimento emergenziale bisognava prendere le parti che si ritenevano fondamentali, come la tutela della proprietà, e si doveva intervenire, magari in maniera chirurgica e affrontarle. Perché la delega omnibus finale denota che questo è un provvedimento che su molti aspetti è vuoto. Il canone calmierato è inefficace per come è stato messo. Il bonus ristrutturazioni non calma assolutamente l'emergenza delle locazioni che è la vera emergenza.”

Emanuele Santi (Rete): “Io per trasparenza avrei gradito capire se ci sono già sul tavolo interventi sistemici finalizzati alla riqualificazione di immobili, perché dobbiamo giocare un po' a carte scoperte. Perché l'avete proprio scritto così? Diteci come stanno le cose. Io ho il dubbio che ci siano già scritti nomi e cognomi. Sul gettone innanzitutto fare un intervento spot andrebbe fatta una ricognizione. Alcune Commissioni andrebbero abolite a mio avviso. Non ho sentito la spiegazione del comma 2 “*L'esercizio del diritto di prelazione di cui al presente articolo non si applica qualora nella titolarità dell'immobile siano subentrati gli eredi del socio*”. Cosa significa? Perché metterlo nelle disposizioni finali?”

Michela Pelliccioni (DML): “Qui diamo delega al Congresso di Stato di fare specifiche norme fiscali e civilistiche per agevolare interventi sistemici per la riqualificazione di immobili esistenti ad uso abitativo. È una delega molto fumosa, noi vorremmo capire cosa intendete fare. Di fatto è una delega in bianco e questo ci lascia abbastanza preoccupati. Sul gettone per i membri della Commissione per la gestione dell'edilizia residenziale siamo più che d'accordo. Però devo dire che a noi sembra una “birberia” molto carina: di fatto dobbiamo eventualmente dire no al gettone sacrosanto dentro un articolo che prevede una delega in bianco al Congresso di Stato”.

Paolo Crescentini (PSD): “Riconoscere il gettone in questa Commissione è un atto dovuto. Il comma 2 fa riferimento a chi estingue un mutuo preso in cooperativa come andava un tempo. In questo caso lo Stato esercita oltre al privilegio anche il diritto di prelazione. Questo significa che se un domani colui che ha estinto il mutuo intende alienare l'immobile, lo Stato ha il diritto di prelazione che solitamente non esercita, però la legge lo prevede. Cosa succede? Che spesso questi immobili vengono dati in eredità ai figli e nipoti che magari non sanno che lo Stato continua ad esercitare il diritto anche dopo decenni. Quindi l'atto viene invalidato perché chi intende alienare deve fare sempre la domanda se lo Stato è interessato ad acquistare l'immobile o meno. Con questo provvedimento si intende naturalmente non sgravare il beneficiario del mutuo, il quale per tutta la sua vita, qualora volesse vendere, sa che deve rivolgersi allo Stato come primo acquirente, ma di togliere da queste incombenza gli eredi e quindi riteniamo che possa essere un provvedimento di buon senso.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Per quanto riguarda il tema della delega, innanzitutto l'intervento rientrerà in Consiglio Grande e Generale, quindi avremo modo di affrontarlo. Per quanto riguarda le locazioni capisco la considerazione del collega Casali però è facile dirlo, più difficile è scriverlo. E fidatevi che le forze sociali e le forze economiche sul tema della tutela del proprietario hanno espresso diverse perplessità. Sulle norme fiscali e civilistiche per progetti sistemici parliamo di immobili che sono sotto gli occhi di tutti. C'è un confronto costante con le banche. Uno è partito senza neanche svenarci come Stato perché si sono messi d'accordo Bac e Bsm per finire i primi 28 appartamenti all'ex concerta di Acquaviva. È arrivato il momento che le banche vengano stimulate senza chissà quali agevolazioni però non prendiamoci in giro. Oggi una banca che ha un immobile in pancia, lo riqualifica e lo vende, probabilmente ha una perdita. Su quella perdita lì si potrebbe pensare di lavorare civilisticamente per magari spacchettarla nel tempo. Questa potrebbe essere un'idea. È scandaloso questo? Io mi scandalizzo tutti i giorni che vado sulla superstrada e vedo l'ex Symbol o ad Acquaviva e vedo l'ex concerta. Il tema è ampliare l'offerta e prima di costruire ex novo noi puntiamo a ristrutturare e riqualificare l'esistente”.

L'emendamento aggiuntivo del governo è approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari.

**Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (aggiunta dell'art.5bis alla Legge n.27/1995 – disposizioni transitorie) - Ritirato**

**Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 8 bis (disposizioni di coordinamento) - Ritirato**

**Emendamento DML aggiuntivo di un articolo indicato come articolo 8 quinquies (disposizioni abrogate) - Ritirato**

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (abrogazione dell'art.12 della Legge n.132/2023)**

Emanuele Santi (Rete): “Questo articolo che chiediamo di abrogare riguarda le residenze fiscali non domiciliate. Siamo di fronte ad una situazione molto imbarazzante per il governo e anche per la maggioranza. Il Segretario di Stato per gli Affari Esteri prima fa una circolare abusiva contro legge che dà un'interpretazione tutta sua rispetto a quello che era stato approvato a settembre 2023 e poi dà una autorizzazione in ordinaria amministrazione, il 30 aprile del 2024, a governo caduto, che è di fatto la concessione alla San Marino World di fare l'attività di unico concessionario delle residenze. Io parlo soprattutto ai commissari di Libera e al segretario Ciacci. Abbiamo fatto 3 mesi di battaglia su questi articoli nella scorsa legislatura. Se ci siete a questo punto bisogna battere un colpo. La situazione sta creando imbarazzo anche in Italia e in Europa. Questa sera la maggioranza ha la possibilità di intervenire e abrogare questo scempio.”

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Questi due articoli hanno prodotto zero residenze fiscali non domiciliate. Su Banuelos abbiamo immediatamente condannato la posizione come gruppo e come maggioranza. Il Congresso di Stato ha immediatamente dato mandato all'Avvocatura di Stato di fare i rilievi del caso per assicurare le relative decisioni da intraprendere e penso che vada fatta una riflessione seria sul tema delle residenze a tutto tondo. I due articoli che proponete di abrogare sono stati la pezza decisiva per evitare un proliferarsi di residenze fiscali non domiciliate.”

Massimo Andrea Ugolini (PDCS): “L'incidenza che in questo momento le residenze atipiche non domiciliate hanno prodotto sulla questione dell'emergenza casa è zero. L'ha detto anche il Segretario Beccari pubblicamente. In questo momento stiamo parlando del nulla. Per quel che riguarda invece il documento prodotto dal sito che è stato richiamato negli interventi che mi precedevano, l'ha detto molto bene il segretario Ciacci, si è già attivato il governo per fare le verifiche all'Avvocatura dello Stato se ci sono gli estremi per procedere perché l'immagine che è stata data al pubblico di San Marino come “Montecarlo del Nord Italia” non è un'immagine coerente con tutto il percorso che abbiamo fatto dal 2008 ad oggi.”

Vladimiro Selva (Libera): “Questo è un modo un po' ruvido per affrontare un tema che ha una sua complessità. Dall'altra parte non possiamo e non vogliamo rinnegare le battaglie che abbiamo fatto contro quel tipo di modello economico basato su questo genere di espedienti. Siamo contrari allo sviluppo di questo tipo di strumento. C'è, nelle norme, la modalità con cui viene proposto di toglierlo e non credo che questa sia quella corretta. Ci sono in corso tutta una serie di approfondimenti per trovare un punto di approdo che sia equilibrato, onorevole e che faccia delle cose con una certa logica”.

Guerrino Zanotti (Libera): “Su questo noi riteniamo che assolutamente debba rimanere aperta la discussione in maggioranza. Non credo che sia plausibile affrontare questo tema all'interno di una Commissione che tratta di una legge di incentivazione e agevolazioni per l'affitto della prima casa. Resta ovviamente il fatto che le posizioni espresse in passato non vengono smentite dagli avvenimenti degli ultimi giorni, anzi probabilmente vengono ancora di più avvalorate.”

Emanuele Santi (Rete): “Oggi siamo ostaggio come parlamento di decisioni prese da qualche Segretario di Stato che ci sta imponendo di mantenere questi due articoli perché altrimenti crolla tutto il castello. E lo voglio ricordare: questo Segretario di Stato ha fatto una circolare contro legge. Oggi stiamo portando avanti le residenze non domiciliate. Ci sono i precontratti sulle aree di Cailungo, c'è l'autorizzazione di Banuelos firmata dal segretario Beccari in ordinaria amministrazione quando non doveva firmare niente, ad aprile dell'anno scorso. Bisogna prendere il coraggio a quattro mani e votare contro il Des, perché in questo momento c'è un problema serissimo su queste residenze”.

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

### **Emendamento RETE aggiuntivo di un articolo indicato come art. X (abrogazione dell'art.12 della Legge n.132/2023)**

Emanuele Santi (Rete): “L'articolo 13 che vogliamo abrogare parla sempre di residenze fiscali ed in particolare consente di fare la società temporanea. Questa è la roba più schifosa che c'è nel Des perché

rischiamo evasione fiscale internazionale per milioni di euro. Io sono veramente stupito da questa non volontà di affrontare questo tema. I Segretari Beccari e Gatti vogliono andare avanti, l'avete capito o no? Il problema più grosso è che in questo momento stiamo creando, grazie al nostro lassismo, dei danni fiscali in Italia per milioni di euro sui settori sensibili.”

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

### **Art. 9 (Entrata in vigore)**

#### **Emendamento DML soppressivo del comma 2 dell'articolo 9 - Ritirato**

#### **Emendamento del Governo modificativo dell'articolo 9**

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Abbiamo aggiunto solo un passaggio tecnico”.

L'emendamento modificativo del Governo è approvato con 10 voti favorevoli.

### **ALLEGATO A**

#### **Emendamento RF modificativo dell'Allegato A**

Matteo Casali (Rf): “Al netto che il canone calmierato non produrrà gli effetti desiderati, ritengo che debba essere introdotto nella maniera più precisa possibile. Per questo abbiamo proposto un coefficiente K che non deriva da un calcolo sui vani utili come ipotizzato dal governo, ma è riferito alla superficie catastale. Riferirsi alla superficie è più corretto perché i vani utili hanno una superficie variabile, quindi non è detto che due unità immobiliari che hanno lo stesso numero di vani utili abbiano la stessa superficie. Questa approssimazione introdotta dal governo può forse essere comoda a livello d'ufficio, in realtà genera disparità. Abbiamo introdotto poi altri due parametri che erano assenti dall'annotazione del governo. Il primo è un coefficiente CE che tenga conto della classe energetica dell'unità immobiliare che si intende locare perché è normale che un immobile efficientato energeticamente ha un valore superiore. L'altro è un coefficiente che abbiamo chiamato CR, coefficiente di ristrutturazione, che premia il proprietario che va a porre sul mercato delle locazioni un immobile ristrutturato di recente”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Alla luce di un confronto che abbiamo avuto con gli uffici, riteniamo in questa fase che sia più efficace e tecnicamente applicabile la nostra tabella. Fermo restando che, come dicevo nell'emendamento precedente, sarà possibile ritrarlo successivamente. Il nostro emendamento accoglie la richiesta delle categorie economiche che, quando il fabbricato destinato civile abitazione sia locato privo di arredamento, al canone d'affitto annuale calmierato si applica con una decurtazione del 15%.

Vi faccio degli esempi pratici. Con 88 m<sup>2</sup> lordi commerciali avremmo un canone calmierato, secondo i calcoli degli uffici, di €653 al mese, con 77 m<sup>2</sup> di 582 al mese, con 99 m<sup>2</sup> €722 al mese, con 110 m<sup>2</sup>, €788 al mese, con 121 m<sup>2</sup> €850 al mese, con 66 m<sup>2</sup> €508 al mese.

Sulla classe energetica mi è stato riferito che sarebbe, in questo momento, di difficile applicazione ma è una proposta che ci può stare e che potremmo integrare in prospettiva.”

Vladimiro Selva (Libera): “Nonostante legare il conteggio ai metri quadri sia un elemento migliorativo da un certo punto di vista, però sul piano pratico rischiamo che non sia applicabile perché alla base del calcolo c'è un dato di cui l'amministrazione non dispone. Voglio ringraziare comunque per la proposta perché credo che sia utile confrontarsi su queste cose”.

L'emendamento modificativo di Rf è bocciato con 9 voti contrari e 2 favorevoli.

L'emendamento modificativo del governo è approvato con 9 voti favorevoli e 2 contrari.

### **Dichiarazioni di voto finali**

Vladimiro Selva (Libera): “Innanzitutto vorrei ringraziare i membri della commissione perché credo che ci sia stato veramente un impegno sincero e importante da parte di tutti per cercare di migliorare il più possibile il provvedimento. Devo dire che rispetto anche ad altre esperienze che ho avuto in

passato sui progetti di legge è stata un'esperienza tutto sommato positiva. Mi auguro che lo sforzo di quest'aula e della Segreteria sia utile a dare una risposta oggettiva ai nostri concittadini che vivono questo tema sulla pelle”.

Aida Maria Adele Selva (PDCS): “Mi associo ai ringraziamenti di tutti i commissari che hanno preso parte in questi giorni al dibattito. Ringrazio anche tutti coloro che hanno dato spunti per poter far sì che l'articolato potesse essere migliorato perché questo progetto abbraccia tanti ambiti e non è un progetto facile”.

Paolo Crescentini (PSD): “Questa maggioranza e questo governo in 9 mesi hanno già prodotto un risultato importante con l'approvazione in Commissione di questo progetto di legge. Il testo è uscito migliorato grazie agli emendamenti che sono stati apportati, grazie alla possibilità offerta dal segretario di Stato di poter ragionare. Questa è una materia che non si può fermare a questa legge che dà delle risposte sicuramente importanti nel contingente, ma a lungo andare sarà necessario modificare sulla base delle esigenze che nel corso degli anni sicuramente ci saranno. Dal nostro punto di vista siamo arrivati alla definizione di un progetto di legge che sicuramente in questo momento darà delle risposte molto importanti”.

Matteo Casali (Rf): “Questo progetto di legge nasce sulla spinta di un'emergenza e quindi non è un progetto di legge che negli intenti voleva essere strutturato, ma che voleva dare immediate risposte. Si muoveva su tre livelli: l'edilizia sovvenzionata, reintroducendo la garanzia dello Stato sul mutuo prima casa; il bonus ristrutturazioni e gli interventi sul canone. Per noi l'operazione è stata deludente, è stata un'occasione persa. Il canone calmierato, per come strutturato, non funzionerà. Non andrà minimamente a mitigare quello che è il caro affitti. Noi pensavamo che l'unico modo fosse quello di intervenire sull'aumento dell'offerta e sulla diminuzione della pressione della domanda. Il provvedimento purtroppo nasce svuotato ed inefficace. Sul metodo che è stato sbandierato come il metodo del confronto e della condivisione nei fatti non si è assolutamente rivelato tale. Voteremo no”.

Michela Pelliccioni (DML): “C'era la volontà di portare una risposta ad un problema molto sentito nella popolazione, con impatti positivi sul mercato. Purtroppo il lavoro non ha prodotto il risultato voluto e a noi non soddisfa. Non doveva essere una legge omnibus, è vero, però poteva essere fatto di più. Ci fa piacere che siano stati accolti alcuni nostri spunti. Credo che i criteri trovati sul testo di legge siano di difficile applicazione e sarebbe un peccato se i buoni propositi restassero sulla carta. Mi spiace che alcune proposte come lo svincolo del Fondiss non siano state accolte per mancanza di approfondimento”.

Emanuele Santi (Rete): “Oggi ci troviamo a produrre un provvedimento insufficiente. Io penso che si è persa un po' un'occasione di potere ancora di fare di più. Noi abbiamo cercato di arricchirlo di proposte e su questo devo dare atto al Segretario di Stato che ha accolto molte nostre idee. Mi auguro di sbagliarmi e che al prossimo monitoraggio avremo delle risposte positive. Non siamo soddisfatti perché non lo riteniamo un provvedimento sufficiente. Voteremo contrariamente”.

Denise Bronzetti (Ar): “Credo che sia riconosciuto da tutti che il problema emergenza casa andasse affrontato con un pdl. Sicuramente l'apporto dell'opposizione ha portato dei miglioramenti ad una legge che andrà valutata nel tempo. Io auspico che questo sia stato un primo tentativo di una modalità diversa di affrontare provvedimenti di legge corposi, urgenti e necessari.”

Il progetto di legge è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

La maggioranza indica come proprio relatore per la seconda lettura il consigliere Paolo Crescentini (Psd).

L'opposizione indica come proprio relatore per la seconda lettura il consigliere Matteo Casali (Rf).

Emanuele Santi (Rete) annuncia il ritiro del pdl previsto all'ordine del giorno “Misure urgenti per il diritto all'abitare” e pertanto i lavori della Commissione si chiudono per questa convocazione.