

Consiglio Grande e Generale, sessione 14,15,16,17,22 aprile 2025

Giovedì 17 aprile 2025, pomeriggio

Nella seduta pomeridiana di giovedì 17 aprile, in Consiglio Grande e Generale prosegue l'esame del Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa", presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio.

Culminato il dibattito generale, i lavori entrano nel vivo con l'esame dell'articolato. Confronto acceso in particolar modo sull'articolo 2, riguardante il tema delle residenze atipiche pensionati, che innalza i parametri per accedere al programma, portandoli ad un reddito annuale non inferiore a 120mila euro e contestualmente un patrimonio detenuto non inferiore a 300mila euro. "L'accesso del pensionato atipico sarà più difficile - ha chiarito il Segretario di Stato Matteo Ciacci -. Noi riteniamo che questo intervento sia assolutamente migliorativo. Ed interviene rispetto ad un fenomeno che ha visto un proliferare di nuovi residenti, che sotto il punto di vista del gettito fiscale hanno portato a risultati discreti. E questo ha generato un sistema immobiliare un po' drogato e che rende difficile la vita a tante coppie e giovani che vogliono andare in affitto".

Tra gli articoli affrontati, anche il numero 3 che riguarda la Coabitazione Intergenerazionale Temporanea, frutto di un emendamento proposto in Commissione da Repubblica Futura. L'Aula si sofferma anche su un emendamento aggiuntivo di Rete, che chiede al Governo di decidere se applicare e adeguare o abrogare la legge 27/1995 riguardante una imposta annuale sugli immobili sfitti di proprietà di persone giuridiche, rimasta fino ad oggi non applicata. Nelle battute finali, i lavori si focalizzano in particolar modo sull'articolo 4, che attiene le disposizioni sui finanziamenti assistiti dal contributo in conto interessi in materia di edilizia sovvenzionata.

Alle 20 la seduta viene sospesa. I lavori riprenderanno nella giornata di martedì 22 aprile.

Di seguito un estratto dei lavori.

Comma 18 - Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" (presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio) (II Lettura)

Antonella Mularoni (RF): Sono convinta che l'intendimento del Segretario fosse quello di dare una risposta utile ad un'emergenza evidenziata in campagna elettorale. Molti dei nostri emendamenti avrebbero potuto aiutare in questo momento storico i nuclei familiari in maggiore difficoltà. Lo Stato deve cercare di incentivare coloro che hanno la proprietà privata a fare sì che le scelte fatte siano conformi agli intendimenti che la classe politica vuole raggiungere in termini di utilità per tutti i cittadini e in particolare per le fasce più deboli. Il potere d'acquisto è diminuito, chi deve pagare mutuo o canone di locazione, fa fatica ad arrivare a fine mese. Non siamo convinti che la buona volontà del Segretario e maggioranza

askanews S.p.A.

Agenzia di stampa

Sede Legale: Via Prenestina, 685 - 00155 Roma Italia
direzione@askanews.it

sia bastata a raggiungere il risultato auspicato. Mi vorrei concentrare su due articoli. Il primo è il 2. Noi abbiamo ritenuto che l'inserimento di un articolo che già presenta un decreto delegato in fase di ratifica non fosse la scelta migliore. Qui siamo di fronte ad una telenovela. Noi abbiamo un decreto delegato, il 26/2025, che abbiamo visto essere stato rimesso nell'ordine del giorno perché il Segretario Belluzzi ha chiaramente detto che il Governo vuole fare un emendamento. Noi pensiamo che la sede più propria sia il decreto delegato. Invitiamo la maggioranza a non votare questo articolo, ma a concentrarsi sul dibattito riferito al decreto delegato. Se noi consideriamo il problema delle residenze pensionati uno dei problemi maggiori per l'emergenza casa, faremmo una bella cosa togliendo l'articolo 2 di questa legge, discutendone approfonditamente nel comma sul decreto delegato. Quanto all'articolo 12, so che è stato presentato dall'opposizione e poi concordato. Sono preoccupatissima su questo articolo sui contratti di locazione di natura transitoria, perché andrà a creare un mare di problemi. Io guardo al merito. Voglio evidenziare le criticità. I contratti di locazione di natura transitoria non riguardano solo gli immobili adibiti a civile abitazione. C'è tutto un ambito diverso rispetto a questa materia che non doveva essere disciplinato. Credo che la volontà sia di disincentivare il ricorso a questi contratti, e voi prevedete l'imposta fissa. Perché dobbiamo fare questo regalo? Con questo limite di massimo 3 anni, gli studenti dopo due contratti dovranno trovarsi un'altra casa. Non capisco perché questo articolo sia uscito così.

Barbara Bollini (PDCS): Un ringraziamento al Segretario di Stato e al relatore di maggioranza. Questo Pdl è una buona risposta all'emergenza casa, pone attenzione su giovani e famiglie, contrastando l'aumento dei costi abitativi. Ringrazio la Commissione preposta per il confronto proficuo aperto con le associazioni di categoria e le forze di opposizione. Si interviene sugli affitti con incentivi fiscali per chi affitta a canone calmierato, con l'obiettivo di aumentare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili. La creazione di una banca dati immobiliare è un passo fondamentale per il monitoraggio degli immobili. Tale strumento servirà a pianificare interventi per aumentare la disponibilità di alloggi. Un aiuto in più che possiamo dare per trovare soluzioni adeguate. Positiva l'introduzione della coabitazione intergenerazionale, progetto accolto da tutti i commissari. In conclusione, questo Pdl rappresenta una valida risposta all'emergenza abitativa, offrendo a giovani e famiglie la possibilità di acquistare o affittare un immobile a condizioni eque e proporzionali ai propri redditi. I giovani potranno avere la possibilità di costruire un futuro stabile e magari formare una famiglia.

Michele Muratori (Libera): Tanta soddisfazione per la conclusione di questo iter. Si introducono alcuni strumenti che vanno nella direzione di aiutare le famiglie. Non solo le più giovani, anche quelle che hanno avuto maggiori difficoltà. La garanzia dello Stato sul credito agevolato per i cittadini dai 18 ai 45 anni: un aspetto importante perché si ritorna ad un concetto valevole. Si innescano dinamiche legate anche alle residenze atipiche pensionati. Io credo nella necessità di andare ad alzare la soglia, il tetto minimo per accedere nel programma delle residenze atipiche. L'innalzamento a 120mila euro di reddito, credo che sia una cifra sostenibile, che fa in modo di ridurre l'impatto di questo tipo di residenze. Ma si abbina anche al fatto di creare incentivi fiscali per chi ha immobili da affittare. Una soluzione molto interessante. Inoltre, sono stati già stanziati 5 milioni di euro per i prossimi sei mesi come copertura finanziaria. Io credo che questo sia un primo passo. Non è quello definitivo, ma crediamo che già con questa legge si possono risolvere tantissime problematiche. Tutto è

migliorabile, vedremo l'impatto nei prossimi mesi. Questa iniziativa è una grandissima vittoria non del Segretario, non della maggioranza, ma per tutto il Paese.

Marinella Loredana Chiaruzzi (PDCS): Un argomento è rimasto fuori, che era stato sollevato dal movimento Rete. Secondo me meriterà in futuro di essere approfondito: quello di trovare sistemi di tutela anche per il proprietario. E' emersa la difficoltà nel trovare la disponibilità di appartamenti in affitto, perché non sono sempre semplici le modalità di recedere dal contratto. Argomento che deve essere approfondito, secondo me. Sulle residenze atipiche si è discusso parecchio se l'articolo doveva o no rimanere. I principi contenuti nell'articolo sono stati condivisi e quindi anche l'aggiustamento sui requisiti. Quello che mi preme che venga garantito è che, essendoci un Decreto, che vengano fatti salvi gli effetti, per dare risposte a chi economicamente oggi non avrebbe la possibilità di accedere ad un mutuo. L'obiettivo è dare possibilità di risposta a chi risposte non riesce ad averle.

Luca Boschi (Libera): Non vogliamo far diventare San Marino la nuova Montecarlo del Nord Italia. A San Marino c'è un conflitto di interessi. Tanti proprietari di immobili cittadini sammarinesi che magari hanno goduto della crescita del costo degli immobili, ma purtroppo anche tanti cittadini specialmente giovani che fanno fatica a reperire un immobile. Una politica seria e attenta alle fasce deboli, deve effettivamente fare una scelta. La scelta di base è quella di dare un aiuto ai cittadini che non riescono ad accedere ad un immobile. Avere una casa in un Paese civile ormai dev'essere considerato un diritto. Non possiamo in modo coercitivo obbligare qualcuno ad affittare un immobile, possiamo però incentivarlo. Faccio un passaggio sul metodo. Questa legge è stata prodotta con un metodo di condivisione. Dispiace che le opposizioni si esprimano in maniera diversa. Abbiamo verificato che molti emendamenti dell'opposizione non sono stati accolti. Opposizioni che poi non convergevano, a volte, sulle loro stesse proposte. Per esempio, gran parte dei provvedimenti proposti nel Pdl di D-ML non sono stati appoggiati dalle altre forze. Viceversa, alcuni emendamenti delle opposizioni sono stati accolti nel testo approdato in Aula. Dunque questa attenzione c'è stata. Per sua stessa natura, è un provvedimento i cui effetti andranno verificati periodicamente. Un provvedimento di questo tipo necessita di controlli e verifiche sugli effetti in maniera frequente. Ringrazio la Segreteria al Territorio e tutti i commissari della Commissione IV. Finalmente portiamo misure risolutivo per tanti cittadini.

Lorenzo Bugli (PDCS): La casa è il primo mattone della fiducia. Ed è proprio di fiducia che i nostri giovani hanno fame: fiducia di potersi fermare, mettere radici, accendere una luce propria, smettere di sentirsi ospiti a tempo nel Paese in cui sono nati. Il Pdl ha il pregio raro e prezioso di unire un'emergenza ad una visione, di muoversi nel solco di quanto già tracciato dalle norme precedenti e al tempo stesso di aprire un nuovo capitolo più umano e più giusto. C'è continuità, ma anche un cambio di passo. Non si guarda solamente al mattone in sé, ma anche all'ambiente, ai consumi, alla qualità della vita, ai prezzi. Si promuove la bioedilizia come concreta leva fiscale, si incentiva la ristrutturazione per riqualificare non solo edifici ma interi quartieri. Si mette al centro una generazione intera che si è sentita troppo spesa ai margini offrendo strumenti veri: contributi in conto interessi fino all'80%, garanzie statali, bonus legati all'efficientamento energetico, abbattimenti sull'onere di concessione. Questo Pdl inizia a fare sentire la propria voce portando risultati concreti. Tutto questo senza dimenticare l'equilibrio pubblico-privato. Una visione che non dimentica la realtà, ma la vuole cambiare da dentro con regole intelligenti. C'è anche un'altra parola che ritengo importante:

monitoraggio. Non solo incentivi, ma anche strumenti per conoscere davvero il patrimonio edilizio, distinguere chi tiene fermi immobili e chi ha bisogno di viverli. Una legge che dà seguito a quanto fatto in questi anni senza però accontentarsi. Oggi non stiamo solo approvando delle norme, stiamo guardando ad un paese che guarda finalmente ai giovani, al loro futuro, alla possibilità di trovare una casa. Chi ci passa ogni giorno, sa che la casa può essere la fine di un problema e l'inizio di una nuova vita. Io scelgo di stare con loro, io voto per chi vuole restare, per chi sogna un futuro in cui essere giovane non sia più una colpa da punire con insicurezza ma un merito da premiare con opportunità vere. E' un Pdl che semina, sta a noi difendere il raccolto.

Paolo Crescentini (PSD): Vorrei ringraziare anche le opposizioni per il contributo dato. C'è stato un confronto, un dibattito. La maggioranza la disponibilità l'ha data, se per disponibilità si intende voler scrivere le leggi, allora c'è un po' di difficoltà nel recepire questa impostazione. Abbiamo recepito emendamenti, ci sono state forze di opposizione costruttive e pacate. Mi sento di ringraziare D-ML e Rete che hanno portato il loro contributo con due PDL. Non abbiamo la bacchetta magica. Nessuno ce l'ha in quest'Aula. E' un primo passo, siamo convinti possa dare già delle prime risposte, bisognerà tenere monitorata la legge perché produca degli effetti. Diamo tempo al tempo, aspettiamo che la legge entri in vigore e possa dare le prime risposte.

Fabio Righi (D-ML): Ringrazio il collega che mi ha preceduto che ha avuto l'onestà intellettuale di rivolgere un ringraziamento alla mia forza politica per il dialogo instaurato. Questa dinamica di condivisione sarebbe bene approfondirla per far aumentare di più la fiducia. E' un dato che registriamo in modo positivo. Positivo al 100%? No. Ci sono articoli che dal nostro punto di vista sono interventi di marketing. Voi avevate l'opportunità di intervenire in modo organico su alcuni argomenti, ad esempio sul mutuo prima casa. Purtroppo quella norma è stata spezzettata, il problema è che queste norme rischiano di non avere una applicazione che va verso i risultati. Oggi si interviene con una logica di incentivo di bilancio dello Stato, mettendo dei parametri che mal si conciliano con le effettive esigenze. Sono stati messi dei limiti che difficilmente possono rappresentare un aiuto vero. E' chiaro che qualcosa ti arriva, però cosa si risolve? Poco. Questa è la preoccupazione. Sul bonus ristrutturazione: nella sua filosofia può sembrare un qualcosa di giusto. Però questo bonus viene concesso nell'ambito della Commissione politiche territoriali. Una commissione politica, che si ritrova in pancia il potere di decidere a chi sì e a chi no. E' un tema che ci lascia perplessi. L'Ue ci chiede di eliminare poteri discrezionali in favore di poteri oggettivi. Noi lo avremmo preferito, per evitare di entrare nel contesto che gestirete in una logica di campagna elettorale. Diamo il beneficio del dubbio, ma siamo certi di ritrovarci qui tra qualche mese a dimostrare che un grosso aiuto al mercato immobiliare questa legge non lo porterà e allora a quel punto le responsabilità dovranno emergere.

Dalibor Riccardi (Libera): Un Pdl tra i più attesi ed urgenti nel nostro Paese. Un plauso al Governo, al Segretario Ciacci, ai membri della Commissione. Questo Pdl ha una direttiva ben precisa che si muove su affitti, acquisto e riqualificazione, tre situazioni che oggi hanno delle estreme criticità. Penso che l'intervento proposto sugli affitti, che cerca di intervenire su una contrattazione privata, incentivando quei soggetti che comunque cercano di dare ad un mercato delle regole chiare e trasparenti, sia un modo intelligente e serio di intervenire. Dando un accesso a tante famiglie, ragazzi e persone che oggi si trovano a pagare affitti fuori da ogni

logica di mercato. E' un intervento serio ed equilibrato che può portare risultati concreti. Ho sentito alcuni interventi strumentali. Il fatto di tornare ad avere la garanzia dello Stato sul credito agevolato, è veramente proporre un approccio serio. Si dà questa garanzia alle famiglie che hanno una disponibilità economica non grandissima, ma che così possono impegnarsi per acquistare un bene. E' un passo importante. Però il Segretario Ciacci ha portato questo provvedimento a otto mesi dalla presa in carico, con direttive importanti e un grande lavoro di maggioranza e opposizione. Certe critiche sono faziose e strumentali. Bene che si riesca a procedere. Bene che questo provvedimento trovi una nascita. Ci auguriamo tutti che queste risposte concrete date da questo Pdl possano essere in un qualche modo utili a tutti i cittadini del nostro Paese.

Maria Katia Savoretti (RF): Su questa emergenza era necessario intervenire. Se n'è iniziato a parlare nella passata legislatura. Nel programma di Governo mi sarei aspettata qualche frase in più. Il nostro programma elettorale prevedeva invece una serie di interventi mirati e concreti, che abbiamo cercato di presentare al Governo in Commissione tramite emendamenti che non sono stati accolti. Come mi hanno detto i commissari, alcuni emendamenti sono arrivati qualche ora prima dell'inizio della Commissione. Io penso che un progetto come questo abbia bisogno di più tempo per poter essere esaminato e approfondito. Tutta questa collaborazione non posso dichiarare che ci sia stata. Le organizzazioni sindacali sono intervenute e hanno chiesto portato all'attenzione del Governo le difficoltà riscontrate dalle giovani coppie nel trovare una casa a prezzi giusti. Quelli sul mercato sono prezzi che non si possono accettare. Questa debolezza dell'opposizione, io penso che non ci sia assolutamente stata. Anzi, l'opposizione è stata molto costruttiva. Non credo assolutamente che siamo deboli. Si poteva sicuramente fare di più e meglio. A volte bisognerebbe ascoltare di più i cittadini, le esigenze della popolazione.

Giovanna Cecchetti (indipendente): I complimenti al Segretario che in maniera celere è intervenuto subito su una problematica che riguarda i sammarinesi: avere una casa, il diritto all'abitazione. Il provvedimento non va a risolvere tutti i problemi, ma dà soluzioni pratiche ed efficaci. Ad esempio la reintroduzione del contributo dello Stato per le persone fino ai 45 anni con un reddito pro capite sotto i 18mila euro. Oppure il bonus ristrutturazione, legato al fatto che l'abitazione venga utilizzata o data in affitto. Altra cosa importante è la banca data sugli immobili sfitti sulla quale si potrà intervenire con politiche dedicate.

Giuseppe Maria Morganti (Libera): Un intervento interessante, da sperimentare, è quello della coabitazione, che mi pare abbia trovato un consenso. unanime. Questa è una idea interessante da poter sviluppare anche per avere rapporti intergenerazionali. Sotto il profilo dell'offerta, i provvedimenti riguardano tre questioni: l'acquisto, che viene affrontato con interventi corposi; un mutuo di 250mila euro non è una cosa secondaria. Oggi anche una coppia che non dispone di un reddito particolarmente elevato, con queste condizioni, avendo restituito la Garanzia dello Stato, ha un forte incentivo all'ottenimento del mutuo. Per quanto riguarda gli affitti, questo è il terreno più difficile. Il provvedimento ci prova, in maniera efficace, identificando finalmente il parametro del canone calmierato. Un parametro importante, perché viene incentivato nella sua applicazione sotto il profilo di una incentivazione fiscale. E' un incentivo notevole. Verificheremo con il tempo se funzionerà. Questo è un provvedimento che rimane aperto ad ulteriori sollecitazioni. Ultimo tipo di intervento è quello della ristrutturazione. Il provvedimento riprende alcune norme in atto, le

migliora, le rende più praticabili. Questo potrà dare opportunità oggettive a chi decide di rendere abitabile un immobile.

Aida Maria Adele Selva (PDCS): Da una lettura attenta delle relazioni, cosa deve risaltare? Questo Pdl è un progetto che ricomprende tanti ambiti che devono essere fatti ruotare assieme. Andiamo dai permessi di soggiorno all'edilizia sovvenzionata, dalla legge sulle locazioni ai rapporti con istituti bancari. Il progetto di legge ha cercato di poter trovare soluzioni il più adeguate possibili per la tutela delle famiglie e dei giovani. Tenendo insieme tutti questi ambiti, capite quanto lavoro c'è stato dietro. Quanta riflessione, da parte di tutti i gruppi, maggioranza e opposizione. Questo è un dato di fatto. Il lavoro fatto da tutti i Commissari è stato grande. Abbiamo dibattuto, analizzato. Sicuramente non c'è stata la volontà di essere passivi. Però abbiamo dibattuto tanto, anche se si può sempre fare meglio. E' ovvio che l'attività di monitoraggio serve. Dite che i risultati concreti non ci saranno. Bisogna stare a vedere, se ci saranno. Ma nelle disposizioni finali è previsto un aggiornamento sulla base di quanto è accaduto nel lasso di tempo di applicazione della legge. Ritengo che il Pd che approda in seconda lettura sia positivo, buono. E che possa se non altro avere effettivi positivi per i giovani e le famiglie, specialmente per coloro che sono in difficoltà.

Gerardo Giovagnoli (PSD): In qualsiasi Paese d'Europa, vediamo che la problematica è forte ovunque. Evidentemente le cause sono da ricercare in elementi generali e che fanno sì che il costo della casa negli ultimi anni ha avuto una crescita notevole e preoccupante. Va rilevata una cosa, ovvero che siamo qua a parlare di una cosa su cui lungamente abbiamo dibattuto in campagna elettorale. Un tema serio, su cui Segreteria di Stato e maggioranza si sono messi di impegno. Qui si danno dei numeri, questa è una cosa importante. Si mette in cantiere la creazione di un sistema di raccolta di circostanze reali, certificate, dati, numeri, costi su cui basare in futuro le nostre iniziative. E' il giusto modo di approcciare la materia. Il provvedimento non è perfetto, ma si inserisce velocemente nell'andare a tamponare alcune situazioni. Saremo qui a vigilare che la sua operatività sia quella che ci si aspetta. Se il problema continuerà a porsi, dovremo impegnarci per essere più radicali nel futuro. Non si deve abbassare la guardia. Anzi, questo è un provvedimento che ci serve ad avere un'ottica più realistica, a capire come gli interventi che facciamo saranno tarati nella realtà. Dunque questo Pdl merita una valutazione positiva.

Emanuele Santi (Rete): Il Pdl uscito dall'aula poteva essere molto, molto migliore. Abbiamo dato un giudizio pienamente insufficiente, anche se rispetto alla stesura iniziale qualche elemento migliorativo c'è. Sicuramente anche grazie alle proposte dell'opposizione. Opposizione che si è posta in maniera costruttiva. Sappiamo benissimo che l'emergenza colpisce i cittadini da tempo. E' sempre più difficile trovare un appartamento da comprare o acquistare. Questo è un tema predominante, sentito dai nostri cittadini. Abbiamo portato un contributo di idee e proposte che sono andate a migliorare il Pdl. Per cinque o sei mesi, maggioranza e Governo hanno litigato per le poltrone, dimenticandosi delle vere emergenze. Poi si sono svegliati e hanno portato in maniera frettolosa un Pdl molto scarso. Mi auguro che questi interventi producano effetti benefici. Questo è il nostro auspicio. Però ho dei seri dubbi, perché su molti temi siamo stati molto carenti. La cosa più lampante è stata che c'è un'imposta su immobili sfitti, di proprietà di banche e persone giuridiche, che dal 1995 non è mai stata applicata. Abbiamo chiesto due cose. Di adeguarla agli importi correnti oppure di abrogarla. Invece si mantiene tutto com'è e quella imposta non verrà ancora applicata. Questo

lo riteniamo un grosso vulnus. Abbiamo contestato che andare ad aumentare la cifra massima del prestito prima casa, a 250mila euro, è un errore. Questa cifra comporterà un aumento dei prezzi. Inoltre, significa che ci saranno rate mensili da 1.500/1.700 euro. Ci rendiamo conto di cosa vuol dire? Questa misura non va a colpire nel segno. Sui mutui garantiti dello Stato ci sarà uno spread di solidarietà del 2%, su tutti gli altri prima casa non sarà previsto. Questa è una limitazione. Sul bonus ristrutturazioni, il rischio è che venga dato l'accesso a chi non ne ha bisogno. Anziché fare un intervento destinato a chi non ha una casa, c'è il rischio di destinare l'intervento a chi non ne ha bisogno. Far concedere i bonus ristrutturazioni da una Commissione politica, con tutti i danni che ha fatto la CPT in questi anni, è un elemento molto distorsivo. Quanto alle residenze atipiche, devo rilevare che abbiamo un decreto, il n.26, che prevede un reddito di almeno 120mila o 500mila euro di patrimonio. Invece abbiamo una legge che prevede tutt'altra cosa: 120mila di reddito e 300mila di patrimonio. Avremo il rischio di due leggi dello Stato che dicono due cose diverse. Qui mi sembra che ci sia la corsa a mettere la bandierina, a pubblicizzare il provvedimento, piuttosto che pensare a farlo bene. Dobbiamo dire che si poteva fare molto di più. Monitoreremo la legge, vedremo che impatti ha avuto. Mi auguro che nelle valutazioni che si faranno nei prossimi mesi, mi auguro avrà avuto un impatto, anche se io ho dei dubbi.

Gian Nicola Berti (AR): La disamina delle cause della difficoltà abitativa credo vada ricercata lontano nel tempo. Il nostro Paese ha subito una serie di speculazioni immobiliari che mi fanno pensare anche al riciclaggio. C'è stata l'esplosione del comparto immobiliare, poi dal 1991 non abbiamo più un strumento urbanistico. E abbiamo subito un tracollo del mercato immobiliare nel 2008. Segretario, è necessario uno strumento urbanistico per cogliere le necessità urbanistiche del nostro Paese. Siamo un Paese che ha accumulato debito pubblico, stiamo lavorando per aumentare il Pil attirando persone a lavorare. Quelle poche case che avevamo diventano sempre più ambite. Questa legge ha il merito di fare quello che si può fare oggi. A cominciare dagli incentivi alla ristrutturazione. Si interviene sull'edilizia sociale. Attenzione: questa è un arma che rischia di essere a doppio taglio, perché ha un costo importante dello Stato. Se non calmieriamo l'aumento dei prezzi, questo si traduce in costi maggiori per lo Stato per dare sostegno ai cittadini. Allora torna in voga la necessità di intervenire sul territorio, non come è stato fatto nel 1991 con azioni irrispettose dal punto di vista paesaggistico. Si può modulare dal punto di vista compensativo. Ci sono aree di terreno non ancora edificate. Se questi terreni non vengono utilizzati per necessità abitative, sono aree che restano ferme. Forse una parte di quella capacità edilizia che avevano, può essere rispalmata su zone non verdi, non naturalistiche, magari allargando di alcuni metri i comparti abitativi. Nell'articolo 12 si parla delle locazioni per fini transitori. Un divieto troppo esteso rischia di creare limitazioni ad eventuali possibilità di sviluppo dell'economia sammarinese. Credo che anche in aula, signor Segretario, dovremo confrontarci su alcuni passaggi della legge. Di sicuro mi piacerebbe sentire un intervento volto a dire che stiamo lavorando per rispondere in altro modo alla continua richiesta di abitazioni da parte dei nostri concittadini.

Michela Pelliccioni (D-ML): Sono convinta che il Segretario Ciacci abbia voluto affrontare il problema come una delle prime urgenze. Su questo concordiamo. Non abbiamo concordato sul fatto di come affrontare il problema casa. La materia è talmente organica che doveva essere affrontata tema per tema. Noi abbiamo evidenziato fin da subito il rischio che racchiudere tutto il lavoro in un unico Pdl potrebbe non consentire di portare a casa quel risultato che servirebbe a muovere con urgenza il mercato immobiliare. Qualcuno dice che le

residenze atipiche sono state un problema. Possono avere inciso, ma non sono l'unica causa, perché altrimenti ci nascondiamo dietro un dito. La nostra proposta era quella di una revisione organica, a cominciare dal mutuo prima casa. La soluzione non è stata accettata. Dobbiamo parlare del risultato. Questo Pdl ha accolto alcune delle proposte dell'opposizione. Ci sono stati correttivi, apporti migliorativi, ma la suddivisione dei lavori non ha seguito l'iter logico. Quando si parla di casa, si tocca un tema finanziario. La gestione del tema casa nella Commissione Territorio, forse non ha permesso l'adeguato confronto a livello di competenze politiche. Dobbiamo affrontare temi importanti con la serietà che meritano. Dare loro una collocazione di più facile evidenza. Questo sarebbe un approccio migliore. In merito al tema delle problematiche sulla casa, ci sono alcune situazioni che hanno trovato un miglioramento, ma sono rimaste delle perplessità legate all'applicabilità. Parto dal mutuo prima casa. Sono stati modificati solo alcuni articoli della legge 2015. Contenti che siano stati introdotti i correttivi da noi proposti sulla disabilità e le separazioni. Per quanto riguarda la garanzia dello Stato, credo che i parametri applicati incontrino una difficoltà pratica nell'accesso. Con 18mila euro imponibili, oggi è impossibile accedere ad un mutuo. Siamo stati disponibili al confronto, lo saremo in seconda lettura. Il tema che ci ha lasciato perplessità maggiori è quello sul bonus ristrutturazioni. Personalmente l'ho detto: gli interventi dello Stato, visto che la coperta è corta, devono essere ricondotti a necessità reali. Una sovvenzione statale per ristrutturazioni senza limiti di reddito in entrata, forse diventa iniqua rispetto ad altre situazioni dove la sovvenzione non è presente. Pensiamo alle donne sole che devono avere accesso ad una casa. E ci ha trovato perplessi la destinazione della competenza alla CPT. Il messaggio politico è legato al risultato. Il tempo non fa sconti. Su questo tema la cittadinanza vuole delle risposte. Credo che un anno o due sia un tempo troppo lungo. Le persone in difficoltà hanno bisogno ora di sostegno, gli effetti si dovranno sviluppare in un arco più corto. Il periodo storico non permette di fare spot o slogan quando poi non si arriva a risultati definitivi. Quello che ci auguriamo è che lo scopo non sia portare tutto e subito, ma portare effetti immediati che i cittadini stanno aspettando.

Matteo Casali (RF): Gli elevati costi dell'abitare in senso lato sono stati ritenuti insostenibili da tutte le forze politiche. Quando si parla di emergenza, vanno identificati due aspetti. Individuazione di chi è in stato di emergenza; e il fatto che l'emergenza si costituisca in quanto tale perché vi è una situazione contingente da affrontare in determinati tempi. Sul metodo, ne abbiamo sentite di tutti i colori. C'è chi ha dato le pagelle alla minoranza. E c'è stata la volontà di far vedere una minoranza disunita. Siccome non possiamo crearci Dipartimenti ad hoc, ci siamo concentrati su un Pdl e su quello abbiamo lavorato. Quando mi riferivo al gregge, mi riferivo alla narrazione condotta non al valore degli interlocutori. La politica ha dato un esempio di generica difficoltà nella comprensione dei fenomeni. Il primo dato a cui si è imputata l'emergenza casa è la fattispecie dei pensionati atipici. Si è voluto a tutti i costi infilare una disposizione quando c'era un decreto vigente, tra l'altro ancora all'ordine del giorno del Consiglio, buttando nel caos i provvedimenti confliggenti tra loro. La comprensione dei fenomeni va al di là del fatto contingente. I dati e i numeri sono insufficienti. Non è mai stato possibile comprendere come determinate soglie siano state poste, dando l'impressione che fossero poste a sentimento. Mi riferisco ai 18mila euro di reddito per accedere ai contributi con garanzia dello Stato. Qual è la ratio che ha determinato le soglie di canone calmierato? Manca la consapevolezza della politica. L'accesso all'edilizia sovvenzionata e il bonus ristrutturazioni non rispondono per destinatari e tempi alle caratteristiche dell'emergenza. La politica introduce strumenti ignorandone gli effetti: 140

residenti atipici con 50mila euro di reddito al 6%, portano 400mila euro di ingressi per lo Stato a fronte di categorie intere di cittadini che fanno fatica a pagare l'affitto. Ecco quando dico che la politica non capisce in proiezione le conseguenze delle azioni. Su tre direttrici, due non centrano l'obiettivo. La terza è quella del canone calmierato. Sarebbe stato condivisibile intervenire sugli aspetti legati al canone di affitto. Tuttavia, bisogna dire che così come predisposto questo provvedimento è inefficace. Perché fa leva sulla fiscalità che nel nostro paese non è una leva efficace. E non fa leva sulle aliquote, ma sull'imponibile. In Italia la cedolare secca fa leva sulle aliquote. Per come è stato formulato, il canone calmierato, rispetto alla situazione odierna, non varia di una virgola rispetto alla pressione fiscale sulle proprietà. Oggi è il 60% dell'introito da affitto che va sull'imponibile. E allora chi sarà a ridurre il canone mensile, cioè soldi sicuri, per eventualmente andare a ridurre l'imponibile e forse avere una agevolazione? Questa via non sarà efficace, gli affitti non si abbasseranno. Fa tutto parte di una narrazione: il tasso agevolato, il canone calmierato, la condivisione, etc. Forse le cose stanno in modo diverso. Condivido il fatto che i lavori siano stati fatti con passione da parte di tutti. Ma secondo noi occorre aumentare l'offerta e diminuire la domanda. Su tanti appartamenti sfitti, molti non sono posti in locazione per l'atavica ritrosia dei sammarinesi a concedere l'immobile in locazione, così avevamo predisposto un pacchetto di emendamenti che tutelasse maggiormente le proprietà. Secondo noi occorre focalizzarsi su provvedimenti che immediatamente avessero potuto incidere e produrre effetti. Cosa cambierà da domani per le persone che hanno difficoltà a pagare l'affitto? Non dico che la legge sia disastrosa, temo che purtroppo sia semplicemente inutile. Che non riusciremo a raggiungere l'obiettivo.

Guerrino Zanolli (Libera): Affrontiamo questo Pdl che riguarda un problema reale e concreto. Nel settore degli affitti, trovare un'abitazione disponibile è diventata una missione impossibile. La legge sulle residenze atipiche non è l'unico elemento che ha inciso, d'altra parte non abbiamo nemmeno sostenuto, come fatto da qualcuno, che quello non era un tema da valutare. Invece, evidentemente è uno degli elementi da tenere in considerazione. Non tanto per il numero delle residenze rilasciate, ma anche per l'aspettativa che molti proprietari di immobili hanno. Qualcuno sostiene che questo Pdl sia una bandierina, noi crediamo sia un intervento logico e utile alla causa. Il Pdl in discussione rappresenta un tentativo concreto di dare risposte alle criticità, garantendo a tutti il diritto fondamentale alla casa. Non solo con un approccio tecnico, ma spaziando anche a livello socio economico, culturale, ambientale. Gli elementi che caratterizzano il Pdl sono, anzitutto, la reintroduzione della Garanzia dello Stato per fasce di popolazione che intendono acquistare la casa ma che per scarsi mezzi economici non sarebbero in grado di offrire garanzie. E' stato aumentato l'importo massimo su cui si calcola il contributo in conto interessi. Il progetto affronta il tema degli affitti, prevedendo la misura che realizza il canone calmierato. Si è fatto un intervento affinché con la leva fiscale si possa agevolare e incentivare. Riteniamo importante la misura che riguarda il bonus ristrutturazioni, finalizzando la ricollocazione degli immobili sul mercato immobiliare. Credo sia giusto riconoscere come il testo esaminato esca arricchito dal lavoro fatto in Commissione. La legge è stata arricchita con la proposta della coabitazione, fatta da RF. So che il Segretario ha già una bozza da sottoporre. Sono stati introdotti i contratti di locazione con riscatto, proposta di Rete. E c'è una misura importante, che riguarda la facilitazione dei percorsi per nuclei familiari in cui ci sono persone con disabilità, proposta da D-ML. Positiva la norma sulla creazione di una Banca Dati. Faccio un invito al Segretario e al Governo, di prendere in considerazione di dare nuova energia all'edilizia sociale/pubblica. Insieme a tutti gli altri provvedimenti, può essere un ambito per dare sostegno alle fasce più deboli. In conclusione,

esprimo anche per conto di Libera apprezzamento al Segretario e a tutti coloro che hanno dato il loro apporto. Però se con il lavoro fatto abbiamo esaurito il compito di legiferare, facciamo attenzione al monitoraggio degli effetti della legge affinché siano davvero utili alla causa, perché al di là delle parole contano i risultati. Siamo nella direzione giusta per dare risposte concrete all'emergenza abitativa e in qualche modo il Pdl è rispettoso di un principio fondamentale: il diritto ad un'abitazione dignitosa per tutti.

Giancarlo Venturini (PDCS): Questo tema era presente nei programmi elettorali di tutte le forze politiche. Inclusa la mia forza politica che in campagna elettorale aveva organizzato un'apposita serata, auspicando che il tema fosse discusso arrivando ad una soluzione entro il primo anno della legislatura. Va dato atto alla Segreteria competente e a tutti coloro che hanno portato il loro contributo del lavoro che è stato fatto. Credo di poter dire che al di là di alcune situazioni iniziali, c'è sempre stato un confronto costruttivo e collaborativo. Su alcuni emendamenti abbiamo fatto emendamenti cercando di trovare la condivisione. Non mi sembrano giuste e corrispondenti al vero le affermazioni di alcuni esponenti dell'opposizione, quando dicono che il Segretario era interessato solo a portare a casa la legge. Invece, in quella Commissione abbiamo anche sospeso il dibattito per trovare il confronto con l'opposizione, come ad esempio è stato fatto sul co-housing. Abbiamo fatto anche un confronto importante in maggioranza. Non abbiamo la pretesa di risolvere tutti i problemi, ma crediamo si possano dare risposte ad un problema molto sentito, da giovani e meno giovani. La consigliera Pelliccioni ha detto che è difficile arrivare a 18mila euro di imponibile pro capite. Equivalgono a circa 33mila euro di lordo di retribuzione pro capite. Come si fa a dire che non è possibile. La proposta di D-ML era di portare a 50mila euro il reddito lordo. Io penso che in quel caso si riuscirebbe comunque a pagare la rata del mutuo anche senza la Garanzia dello Stato. Altro aspetto rilevante è che questo mutuo, anche sulla base di suggerimenti di alcuni interventi dei consiglieri di opposizione, è stato esteso ai single o a coloro che hanno avuto una separazione, pur avendo usufruito del mutuo prima casa da coniugati. Altro intervento che ha una grande importanza è quello del bonus sulle ristrutturazioni. E' un modo per mettere sul mercato altri immobili e cercare di calmierare gli affitti, in molti casi non più sostenibili. Un altro intervento positivo per andare incontro all'esigenza della casa. Altro aspetto è legato agli affitti calmierati. Sulla tematica sollevata dalla collega Mularoni sui contratti temporanei: qualora venga confermato il fatto che ci sia una difficoltà di applicazione, credo sia giusto verificare se c'è necessità di intervenire per chiarire questo aspetto. Tutti abbiamo a cuore questo intervento, questa tematica. Ecco che allora esprimo a nome del mio gruppo la soddisfazione per questo Pdl.

Si passa all'esame dell'articolato.

Articolo 1 - Finalità

Matteo Casali (RF): Chiedo all'aula di focalizzarsi sul termine emergenza abitativa e sul riferimento alle fasce più vulnerabili. Questo focus noi lo dobbiamo sempre tenere a mente anche negli articoli successivi. Va identificato l'obiettivo delle misure e quali sono i destinatari. Questo sarà il filo conduttore da tenere a mente. Le opposizioni avrebbero preferito delle finalità più ampie, toccate dai nostri emendamenti. Soprattutto relativamente ai controlli che abbiamo proposto ma non sono stati accettati, e relativamente alla tutela delle fragilità.

Enrico Carattoni (RF): Questo è un provvedimento che cerca di dare una risposta rispetto ad una emergenza. Dunque per sua natura non si propone di disciplinare in maniera organica le criticità. Le esigenze ci impongono di investire risorse sul patrimonio immobiliare, ma questo lo si può fare solamente tramite uno strumento di regolazione territoriale. Mi sarei aspettato incentivi ancora maggiori per riqualificare l'esistente.

L'articolo è approvato all'unanimità con 33 voti a favore.

Articolo 2 - Residenza atipica pensionati

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: Abbiamo sempre detto che questa è una delle motivazioni che hanno prodotto questa situazione emergenziale, specie sul tema delle locazioni. Cerchiamo di chiarire degli aspetti. E' stato importantissimo inserire questo aspetto in questo Pdl. Ben venga allora introdurre in questo intervento, con un provvedimento normativo e non tramite decreto delegato, il tema della residenza atipica. L'accesso del pensionato atipico sarà più difficile. Noi riteniamo che questo intervento sia assolutamente migliorativo. Ed interviene rispetto ad un fenomeno che ha visto un proliferare di nuovi residenti, che sotto il punto di vista del gettito fiscale hanno portato a risultati discreti. Questo lo dicono i dati. E questo ha generato un sistema immobiliare un po' drogato e che rende difficile la vita a tante coppie e giovani che vogliono andare in affitto.

Enrico Carattoni (RF): Noi non abbiamo mai pensato di essere contrari alla riqualificazione. Ci sarebbe piaciuto che il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare avesse una dignità sua venendo inserito in un progetto ad hoc, piuttosto che essere inserito nel Pdl sull'emergenza casa.

Emanuele Santi (Rete): Nel 2020 il Governo studiò l'intervento delle residenze atipiche. Oggi sappiamo che queste residenze hanno prodotto 256 residenti totali tra sportivi e pensionati. Io dico questo: sappiamo oggi che ci sono 17mila unità immobiliari registrate e 15mila famiglie. Dunque abbiamo 2mila appartamenti sfitti. Ci sono? Non ci sono? Il ragionamento è: sono stati questi 256 a drogare il mercato? Può essere che l'aspettativa di far entrare il residente atipico abbia ingenerato un aumento del prezzo di affitto. Però dobbiamo essere oggettivi. Secondo me è importantissimo avere al più presto uno studio. Dobbiamo capire quante unità abitative sono sfitte, per quali ragioni le persone non le mettono sul mercato. Questo articolo, Segretario, poteva risparmiarselo. Anche perché tra l'altro c'è ancora il decreto delegato. Rimarranno due leggi che dicono cose diverse.

Antonella Mularoni (RF): Anche io posso garantire che ci sono molti proprietari che preferiscono mandare via i locatari perché prendono di più locando ai pensionati atipici. Penso anch'io che uno studio sul patrimonio immobiliare sarebbe importante. Abbiamo il decreto delegato 26/2025 che è vigente, qui voi avete fatto una precisazione diversa, ma non è la sede giusta. Andiamo ad introdurre una modifica alla legge sulla residenze negli interventi straordinari sull'emergenza casa. Nella scorsa sessione consiliare, il Segretario agli Interni aveva annunciato il ritiro del decreto delegato. Ce lo ritroviamo nell'Odg. E' una modalità poco rispettosa di quest'Aula. Qui c'è qualcosa che non funziona. Lasciare il decreto 26/2025, per noi era la cosa migliore.

Mirko Dolcini (D-ML): Stiamo affrontando il problema della denatalità. Piuttosto che attirare anziani, dovremmo attirare giovani coppie che magari hanno figli piccoli. Quindi continuare sulle residenze atipiche pensionati forse non è la strada giusta. E c'è una problematica sottovalutata. L'applicazione di questa logica, di alzare la capacità reddituale, è controproducente. Diciamo: aumentiamo i parametri. Attenzione però: l'Italia e il mondo sono pieni di pensionati che hanno questa capacità reddituale più elevata. Quindi verranno pensionati con maggiore capacità di spesa e la possibilità di pagare affitti ancora più alti. E' il cane che si morde la coda.

Manuel Ciavatta (PDCS): Chiedo di considerare l'impatto della legge sulle case vacanza. Ad oggi, con la legge è possibile per un residente comprare fino a due case vacanza pagando una imposta di registro di mille euro. In quel periodo era utile ampliare la possibilità di acquisto. Oggi, non essendo più cosa utile, penso che questo aspetto vada considerato. Dunque anche io chiedo di poter fare delle verifiche per capire dal 2018 ad oggi quante sono le unità immobiliari vendute ai non residenti e valutare l'impatto da questo punto di vista.

Dalibor Riccardi (Libera): Questo articolo cerca di contenere un fenomeno che secondo me ha drogato il mercato. Mi rifaccio al numero dei 256 residenti atipici che hanno trovato questa modalità nei cinque anni. Una cinquantina all'anno. Era un altro periodo storico. La mia forza politica questa scelta ha sempre cercato non di contrastarla, ma di fare in modo che i tetti venissero alzati. Sono contento che grazie al ragionamento fatto sia stato emesso un decreto di innalzamento. Oggi, con questa legge, non solo si pone il paletto dei 120mila euro, ma anche un patrimonio di 300mila euro. Questo è frutto di un ragionamento che parte in maggioranza. C'è stato un mercato influenzato da queste vicissitudini, se si vuole accedere si accede con canoni diversi.

Guerrino Zanotti (Libera): Il nostro Paese vive un periodo di forte denatalità. Perché non indirizzare le politiche abitative a famiglie con figli in età scolastica? Su questo, siamo assolutamente d'accordo, bisogna sollecitare il Governo a fare un ragionamento complessivo su residenze e soggiorno. Così pure quelle misure rispetto alla possibilità di intestarsi immobili per la residenza stagionale. Quello che conta è che con un decreto abbiamo stoppato il rischio che potessero arrivare numerose domande senza la copertura che oggi diamo con il Pdl. Con la legge, si è intervenuti con il combinato disposto. E' stato portato a ratifica il decreto perché ancora non si aveva la certezza matematica che il Pdl avrebbe avuto approvazione definitiva. Il decreto verrà lasciato decadere.

Matteo Zeppa (Rete): Vi porto un esempio concreto. Abbiamo avuto una pratica dove il richiedente dichiarava un reddito pensionistico netto di 5.600 euro, 11mila di lordo. San Marino di quegli 11mila, trattiene il 6%. Questi casi qui possono essere un problema con l'Italia soprattutto con questo Governo. Forse quella legge doveva avere un monitoraggio da parte del Dipartimento Esteri. La prova provata, caro consigliere Ciavatta, dell'effettività di quel decreto, non c'è ancora. Perché non abbiamo più avuto sessioni della Commissione Esteri dopo i nuovi parametri. Dunque abbiamo finito di fare le valutazioni sui vecchi parametri. Abbiamo assistito a pratiche di residenza di pensionati a 35 mq a Domagnano a 500 euro al mese. Chi ha una capacità di questo genere, se lo può permettere. Un povero cristo, no. Forse il monitoraggio doveva avvenire preventivamente.

Matteo Casali (RF): Non abbiamo mai sostenuto che le residenze pensionati non fossero un tema. Ma c'è un problema di ambiti. L'ambito di trattazione non è quello dell'emergenza casa. Questa è stata la volontà di piantare una bandierina politica e togliere ad un altro Segretario di Stato la sedia su cui si stava per sedere per fargli fare un capitombolo. Da marzo, questo strumento poteva essere in vigore per come è oggi, emendando il decreto 26. A fronte di 420mila euro di ingresso nell'erario, abbiamo messo sulla strada le persone che non sono più in grado di pagare gli affitti. Non possiamo andare avanti per approssimazioni.

Vladimiro Selva (Libera): Questo secondo noi è un intervento finalizzato a ridurre la domanda. Anche oggi possono venire i super ricchi da tutto il mondo perché le somme verso l'alto non sono ritoccate. Noi crediamo che questo intervento ridurrà la domanda. E con un effetto secondario anche sull'offerta. Verrà ridotta l'aspettativa che i proprietari hanno di affittare a residenti atipici, resistendo a quelli ordinari.

Fabio Righi (D-ML): Colgo l'occasione per una riflessione legata ai programmi di residenza. Voi state governando un Paese, non è una prova generale. Quando sento dire "dobbiamo provare", io mi preoccupo. Finché continuiamo ad incrociare i dati a mano, è difficile immaginarsi una proiezione dell'impatto normativo. Quel che manca è un approccio coordinato, basato su una visione all'interno della quale calo il programma delle residenze. Il programma non è il fine, ma lo strumento. I numeri si abbasseranno? Ma poi vanifichiamo lo strumento. Forse era meglio scorporarlo, fare un intervento organico sulle residenze. Lavoriamo in tal senso, allora.

Maria Katia Savoretti (RF): Aniché riuscire a sbrogliare questa matassa, un po' di pastrocchi il Governo li ha fatti. Mi chiedo perché il tema non sia stato trattato nel decreto di marzo. Ora abbiamo un altro decreto che sarà lasciato in decadenza. Non si capisce più niente. Questo articolo prevede una cosa: che ci fa richiesta abbia un reddito non inferiore a 120mila euro e depositare una somma pari a 300mila euro. Nel decreto che va ratificato si prevede una cosa diversa. Viene messa la parola 'o'. Quello che è scritto nero su bianco è molto chiaro. Questa è una legge che va benissimo per l'emergenza casa. Avete cercato di inserire altre cose, creando un cortocircuito. Mi auguro ci sia la volontà di stare più attenti, chi ci rimette sono sempre i cittadini.

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: La legge sull'emergenza casa, nel momento in cui entra in vigore, viene ritirato il decreto. Fatti salvi gli effetti prodotti finora. Lo ribadisco: 50mila euro con il Governo precedente. Tentativo uno. Siamo arrivati al Governo, abbiamo alzato il tetto a 120mila euro. E ora diciamo: 120mila euro e 300mila euro di patrimonio. Cambia la disciplina. Non c'è nessuna confusione. E' tutto molto chiaro. Cosa c'è di così complesso?

L'articolo è approvato all'unanimità con 32 voti a favore.

Articolo 3 - Coabitazione Intergenerazionale Temporanea

Miriam Farinelli (RF): E' motivo di grande soddisfazione aver visto accolto l'emendamento presentato in Commissione su una nuova modalità di coabitazione. Una modalità che introduce e fa rimanere l'anziano nell'ambito della comunità. Stiamo parlando di un rapporto

di mutuo soccorso tra generazioni diverse. Questo è un buon risultato che portiamo a casa. Diamo a questi anziani la possibilità di rimanere nell'ambiente familiare, nella collettività, di avere un'altra opzione oltre a rifarsi a case di riposo.

Antonella Mularoni (RF): Soddisfazione per l'accoglimento di questo emendamento. Ci teniamo particolarmente. Attenzione a disciplinare una età minima dell'anziano ma anche l'età massima dell'altra parte. Ringraziamo il Segretario Ciacci per aver già attivato il tavolo.

Matteo Casali (RF): E' la prima introduzione nell'ordinamento sammarinese di una forma di co-housing, ma l'emendamento non esaurisce il tema stesso del co-housing. E' molto più ampio, andrà trattato con le articolazioni della società civile. E' una prima introduzione, limitata ma significativa. Non va confuso con l'affittacamere, con aspetti di caregiver. E' una fattispecie diversa che oltre ad allentare dal punto di vista della domanda una quota parte di persone che possono influire - studenti e lavoratori stagionali - ha anche il pregio di creare un ponte intergenerazionale.

Michela Pelliccioni (D-ML): E' una forma di co-housing utile, una forma di abitazione legata a soggetti esteri che sono qua per motivi diversi. Sicuramente può essere utile considerando i limiti di territorio che abbiamo. Altre forme di co-housing mi convincono meno per limiti culturali. Sono a favore del co-housing in generale, ma vanno trovate forme adattabili al nostro territorio. Se n'è parlato anche per la gestione delle problematiche legate alla terza età. E' un tema che dovrà essere sviluppato.

Vladimiro Selva (Libera): E' un tema interessante, lo abbiamo accolto con favore. Ci siamo convinti che la direzione è giusta. Dove porterà con precisione non lo sappiamo. Peraltro dipenderà da come verrà scritto il regolamento. Credo sicuramente che dovrà essere condiviso con chi ha portato avanti l'approccio. Io sarei stato favorevole ad una ulteriore estensione dell'intervento, non limitandolo al co-housing intergenerazionale ma lasciando alle famiglie che hanno spazi la possibilità di affittare degli spazi, in cambio del prendersi carico di alcune esigenze.

Andrea Ugolini (PDCS): Ha fatto molto bene il collega Casali ad evidenziare che questo è un tipo di co-housing. Forse non sarà applicabile al 100% questo tipo di abitazione. Ma è una possibilità che possiamo sicuramente intraprendere, demandando ad un decreto delegato per mettere in campo i vari efficientamenti. Non riusciamo a capire quale potrebbe essere l'evoluzione dell'articolo, speriamo che abbia delle evoluzioni positive.

Emanuele Santi (Rete): Devo rimarcare una cosa. Questo Pdl ha dato modo ai gruppi di lavoro di fare ragionamenti intensi. Ragionamenti poi portati anche nella Legge sviluppo. Tutti questi emendamenti sono frutto di un lavoro importantissimo, sia dei gruppi di maggioranza che di opposizione. Ringrazio RF che ha portato questo emendamento. Ci sono dei contenuti da inserire, delle garanzie, delle tutele. Si dà la previsione di massimo 12 mesi consecutivi. Non viene previsto che questa coabitazione venga fatta nei casi di residenza atipica. Anche il lavoro fatto in Commissione, ha consentito a tutti noi di fare considerazioni che effettivamente possono trovare applicazione.

Maria Katia Savoretti (RF): L'emendamento rispetto alla formulazione iniziale è stato un po' modificato, ma siamo comunque soddisfatti. E' un primo passo. Il co-housing è un tema su cui fare ragionamenti successivi. Non esiste solo la forma intergenerazionale. Le tipologie sono tante, mi auguro che ci sia la volontà di cominciare a pensare a queste strutture per evitare la solitudine e l'isolamento dei nostri cittadini.

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: Massimo impegno a dare luogo al decreto delegato che come dicevo prima conterrà aspetti innovativi su cui ha fatto bene RF a stimolare l'Aula.

L'articolo è approvato all'unanimità con 37 voti a favore.

Emendamento aggiuntivo proposto da Rete

Emanuele Santi (Rete): Nello specifico, questo articolo interviene sulla legge 27/1995 che riguarda una imposta annuale sugli immobili sfitti di proprietà di persone giuridiche. Una legge che non è mai stata applicata. La maggioranza deve dire in maniera chiara se vuole applicare d'ora in avanti questa legge, andando a chiedere questa imposta alle società. Oppure, se ritiene che non sia applicabile, di abrogarla. Se la lasciamo così questa legge, abbiamo una legge in vigore non applicata. E siamo di fatto contro legge. Non vale la scusa che manca il censimento. Bisogna prendere il toro per le corna.

Vladimiro Selva (Libera): Ripetiamo quanto detto in Commissione. Questa norma diventerebbe applicabile nel momento in cui tutti gli immobili avessero una registrazione classificando la consistenza dell'immobile. Si potrebbe anche fare un intervento del genere. Avevamo proposto delle ipotesi, salvaguardando però determinate categorie. Ad esempio, quando non ci sono figli che da lì a breve avrebbero potuto usare l'immobile. Oppure quando è manifesta la volontà di metterlo in locazione. Noi avremmo voluto risolvere la questione con un registro dei locatori. Come maggioranza, abbiamo deciso che vorremmo evitare questo intervento in questo momento.

Enrico Carattoni (RF): E' grave che l'amministrazione non si sia mai adeguata a dare applicazione a questo tipo di legge. Per la tassazione degli immobili sfitti di banche e società, non si è mai trovata l'occasione di applicare questo tipo di norma che risale al 1995. Io credo che un ragionamento vada sicuramente fatto. Chiedo di aprire un ragionamento sul fatto che questo strumento possa o meno avere senso oggi nel 2025.

Fabio Righi (D-ML): Non stiamo parlando dell'introduzione di una tassazione, la norma esisteva già, viene fatto un adeguamento. Questo porta fin da ora a fare un ragionamento rispetto alla tassazione dei patrimoni. Un caso è quello di persone giuridiche che hanno immobili che però non vogliono mettere sul mercato. Noi siamo sempre contro i provvedimenti punitivi. Cosa diversa è mettere in campo politiche che possono portare i proprietari ad una diversa gestione di quel patrimonio. C'è una legge che si chiamava 'legge in materia di società benefit'. E' uno strumento che, se applicato, con la finalità di premiare chi si interessa ai problemi sociali, potrebbe portare le persone giuridiche ad una diversa gestione di quel patrimonio e considerarsi parte di un percorso. Diversamente diventa una aggressione di un diritto costituzionalmente tutelato che non ci trova d'accordo.

Michela Pelliccioni (D-ML): Va detto che dal 1995 i tempi sono cambiati anche riguardo gli indirizzi politici. Oggi gli immobili di persone giuridiche sono detenuti in gran parte dalle banche. E' una scelta fatta da Banca Centrale quella di non far fare attività immobiliare agli istituti finanziari. La scelta è stata molto chiara. L'indirizzo dato, di tipo politico, va in senso contrario ad una tassazione ulteriore degli immobili. Io credo si debba seguire la linea di indirizzo che la politica stessa ha dato, sulla base di un percorso già avviato. Il momento storico è cambiato, io credo si debba fare una valutazione di coordinamento con le norme esistenti.

Antonella Mularoni (RF): Dal 1995 ad oggi sono passati trent'anni e questa legge non ha mai ricevuto attuazione. E' anche vero che oggi la situazione del mercato immobiliare è diversa. Ci sono le società immobiliari e dall'altro lato gli Npl. Mi spiace che il Governo non ci abbia detto cosa pensa. Io ringrazio i colleghi di Rete per aver sollevato la questione. Una riflessione in quest'aula sarebbe doverosa. Se si conclude che questi articoli sono superati, la cosa migliore sarebbe disporne l'abrogazione.

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: Contro legge dovremmo esserlo in tanti. Non credo che Libera abbia mai presentato un emendamento per tassare gli immobili sfitti, semmai proponevamo un registro degli immobili sfitti. Credo che, nell'ambito di questa maggioranza, non si sia arrivati alla sintesi di introdurre un intervento che dovrebbe essere ricalibrato. In questa fase, parallelamente, non credo che sarebbe efficace. Devo riconoscere a Rete di aver posto in evidenza la questione sul monitoraggio degli immobili, inserita in un articolo che approfondiremo successivamente. Dobbiamo cercare di avere dati molto precisi. Mi auguro di avere informazioni ancora più precise così da poter fare politiche ancora più precise. E' vero, non abbiamo previsto nessuna abrogazione, perché l'articolo è inapplicabile.

Emanuele Santi (Rete): Segretario Ciacchi, l'emendamento è il 6-decies, depositato il 6/12/2023. C'è una legge non applicata, ci accorgiamo di questo: se non la applichiamo ora, c'è il dolo. Non possiamo dire la lasciamo lì. O si abroga, oppure decidete di applicarla. Su questa cosa noi ci ritorniamo sopra. Possiamo avere una legge dello Stato non applicata? Non possiamo nasconderci e dire tanto siamo stati tutti al Governo. Ce ne dovevamo accorgere prima tutti.

L'emendamento è respinto con 26 voti contrari e 1 a favore.

Articolo 4 - Modifiche alla Legge 31 marzo 2025 n.44 e successive modifiche - Disposizioni sui finanziamenti assistiti dal contributo in conto interessi in materia di edilizia sovvenzionata ed emendamento modificativo del Governo all'articolo

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: Sembrano piccoli interventi, ma così diamo risposte a giovani coppie, persone con disabilità, sperando in questo modo di consentire a tante persone di poter essere supportate nell'accesso ad una casa.

Emendamento modificativo dell'articolo 4 proposto da Rete.

Emanuele Santi (Rete): Il nostro emendamento riguarda l'importo massimo del contributo statale. La proposta iniziale era 300mila, poi ridotta a 250mila. Noi abbiamo proposto una ulteriore diminuzione a 180mila. Potrebbe esserci un effetto distorsivo di aumento dei prezzi.

Alle 20 la seduta viene sospesa. I lavori riprenderanno nella giornata di martedì 22 aprile.