

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

Martedì 7 aprile 2026, pomeriggio

*I lavori della Commissione si aprono con il comma “comunicazioni”: a tenere banco sono soprattutto le tematiche riguardanti la crisi energetica e dei carburanti e i lavori per l’installazione di nuove antenne. Gaetano Troina (D-ML) apre criticando i lavori sull’antenna nelle adiacenze del Kursaal, chiedendo perché non siano stati spiegati né alla cittadinanza né alle forze politiche. Poi insiste sull’emergenza abitativa, parlando di affitti “fuori controllo” e di cittadini costretti a vivere fuori San Marino. Secondo Troina è evidente una speculazione sul mercato e servono interventi urgenti. Il tema energetico domina gran parte degli interventi. Miriam Farinelli (RF) collega la crisi dei carburanti alle tensioni internazionali e alla dipendenza dal petrolio, sostenendo che serva accelerare sulle energie rinnovabili e sull’efficienza. Si chiede anche se il Paese sia davvero pronto a gestire un’emergenza, ad esempio per garantire servizi essenziali come la sanità. Matteo Casali (RF) è ancora più critico e parla apertamente di mancanza di risposte da parte del Governo. Sottolinea che non esiste un vero piano, né strutturale né di emergenza, e pone domande all’esecutivo: ci sono scorte di carburante? per quanto durano? esiste un piano in caso di crisi nei trasporti? Secondo Casali la situazione sta peggiorando rapidamente e San Marino rischia di farsi trovare impreparato. Sulla stessa linea Emanuele Santi (Rete), che accusa il Paese di non fare nulla mentre la crisi si avvicina. Ricorda una proposta di legge sull’autonomia energetica, presentata da Rete e rimasta ferma, e critica anche la gestione del progetto dell’antenna, definendolo poco trasparente e mai condiviso. Guerrino Zanotti (Libera) sposta l’attenzione sugli effetti sociali della crisi. Richiama i dati della Caritas e sottolinea un aspetto molto preoccupante: anche chi lavora non riesce più ad arrivare a fine mese. Per Zanotti il problema non è solo energia o casa, ma anche salari e potere d’acquisto, e chiede al Governo di dare segnali chiari e concreti. In materia di caro-carburanti, il Segretario di Stato Matteo Ciacci riconosce la gravità della situazione e concorda sulla necessità di risposte più strutturate. Spiega che San Marino non può disallinearsi troppo dall’Italia sul fronte delle accise, ma sostiene che qualche intervento si possa comunque fare, a partire dalla SMAC. Ricorda poi che oggi la produzione interna di energia elettrica copre circa il 12% del fabbisogno e che entro l’anno dovrebbe superare il 20% grazie all’investimento a Brescia. Aggiunge che si sta lavorando con AASS per trovare strumenti più stabili e meno esposti alle oscillazioni del mercato, pur ammettendo che “non è sufficiente” e che serve una strategia più ampia. Sulla casa Ciacci dice che la legge ha dato risultati “a chiaroscuro”: alcuni segnali positivi ci sono stati, ma il problema non è risolto e resta centrale il tema dell’offerta abitativa. Sull’antenna, infine, riconosce le perplessità nate attorno al cantiere, ma difende la scelta spiegando che sono stati acquisiti i pareri favorevoli necessari per andare avanti. Infine Aida Maria Adele Selva (PDCS) collega la crisi energetica ai conflitti internazionali e invita a guardare il problema in modo più ampio. Sottolinea anche il peso del carovita sulle famiglie e aggiunge che le difficoltà aumentano nei nuclei separati, dove i costi raddoppiano.*

*Inizia quindi, al comma 2, la lunga maratona del progetto di legge “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali”. Il Segretario di Stato Matteo Ciacci difende la scelta del Governo spiegando che non si è voluto inseguire un nuovo PRG complessivo, ma costruire una legge di pianificazione strategica territoriale capace di dare insieme una visione generale e alcune risposte*



*immediate, soprattutto sul fronte abitativo. Ciacci afferma che “questa è una pianificazione di carattere generale” ma anche che contiene “disposizioni immediatamente applicabili”, pensate per affrontare bisogni sociali non più rinviabili. Da una parte la pianificazione tematica come strumento più flessibile e moderno, dall'altra interventi subito attivabili su cohousing, studentato e comunità abitative. Ciacci insiste molto sul fatto che “non possiamo però pensare di costruire tutto sui terreni agricoli o di procedere per continue deroghe sul nostro territorio” e presenta quindi la legge come un tentativo di usare aree già previste dal PRG del 1992 per rispondere all'emergenza casa senza consumare nuovo suolo in modo indiscriminato. Il Segretario ricorda che “non c'è alcun intervento sul dissesto idrogeologico, anzi. Noi andiamo semmai a intervenire con un piano di tutela specifico proprio sul dissesto idrogeologico, perché per il resto la cartografia che viene depositata è quella del 1992 e quindi tutto il tema del dissesto non viene minimamente toccato”. Ciacci difende anche il metodo seguito e rivendica che la legge nasce da studio interno e da una sintesi tra le forze politiche: “Non nascondo affatto che questa legge sia frutto di mediazione. Ma la mediazione è il cuore della politica”. Quindi replica alle critiche sollevate dalle opposizioni in conferenza stampa, sostenendo che “vi sia stata una lettura un po' superficiale della norma” e che sia stata costruita “una narrazione completamente diversa rispetto al testo reale”. “Credo - è la conclusione del Segretario di Stato - che le esigenze sociali del nostro Paese meritino una risposta più veloce rispetto ai tempi della pianificazione territoriale generale e tematica. Ed è per questo che siamo voluti intervenire con un approccio più rapido e più concreto.*

*L'opposizione, però, attacca in blocco questa impostazione. Matteo Casali (RF) è tra i più duri e sostiene che in due anni di legislatura si è passati dal dire che il PRG era lo strumento fondamentale al considerarlo improvvisamente superato. Per Casali il problema vero è che non si è mai spiegato fino in fondo perché il progetto Boeri sia stato accantonato e denuncia come grave il fatto che si rivendichi di aver fatto una legge “in casa” senza fare i conti con “un progetto e uno studio pagato dai cittadini”. La critica di Casali è radicale: non crede nella pianificazione “a strati”, non vede una vera visione di sviluppo e considera la legge pericolosa perché lascia troppo spazio alla politica e alla CPT. Il commissario parla di norma “reazionaria”, perché riporterebbe il Paese a una stagione di discrezionalità sul territorio, di “mani libere della politica o del politico di turno sul territorio”. Gaetano Troina (D-ML) richiama direttamente il programma di governo e legge in Commissione alcuni passaggi per chiedere conto di cosa sia stato davvero fatto in questi due anni. Pone quindi delle domande: quali soggetti hanno lavorato davvero a questo progetto? E soprattutto perché si è scelta questa strada invece di un PRG complessivo? Troina nega con forza che le critiche dell'opposizione siano generiche e reagisce alla frase di Ciacci sulle “falsità” dette in conferenza stampa. Dice infatti che il progetto è stato letto “molto bene” e che le osservazioni dell'opposizione sono “puntuali, tecniche”. Anche Troina insiste sul rischio che la nuova funzione H diventi uno strumento per aprire varchi in zone delicate e considera molto grave la norma sul dissesto idrogeologico, perché a suo giudizio consente di costruire anche in aree critiche se il tecnico assevera che, con determinate cautele, si può fare. Emanuele Santi (Rete) spiega che i gruppi di opposizione, pur lavorando separatamente, sono arrivati tutti alla stessa conclusione, cioè di trovarsi davanti a “un progetto pericoloso”. Accusa Libera e la Segreteria al Territorio di aver chiesto per anni il PRG e di aver poi cambiato strada una volta arrivati al governo. A suo giudizio il problema centrale è che si “spacchetta” il PRG del '92 senza affrontare il quadro complessivo del territorio e senza dare risposta a nodi essenziali come la zonizzazione, la convivenza tra aree residenziali e industriali e la visione di sviluppo del Paese. Santi insiste molto anche sul rischio che studentati e cohousing, soprattutto in area privata, possano diventare operazioni immobiliari mascherate, dato che il vincolo della funzione H può decadere dopo un certo numero di anni. E chiude con un'accusa: secondo lui questa legge “non è uno strumento di tutela del territorio”, ma uno strumento che permetterà alla politica di “continuare a mettere le mani sul territorio”.*



Dalla maggioranza, invece, arriva una difesa compatta. “Finalmente, dopo trent’anni dal PRG del 1992, si interviene di nuovo sul territorio” afferma Giulia Muratori (Libera). Il punto centrale, secondo Muratori, non è restare ancorati al dibattito sul piano Boeri, ma prendere atto che per decenni il Paese è rimasto fermo e che ora si sta almeno provando a sbloccare una situazione incancrenita. Difende lo strumento scelto definendolo “più dinamico, più moderno” e respinge l’idea che manchi una visione, sostenendo che la visione emergerà progressivamente attraverso i piani tematici. Muratori difende con forza anche la funzione H, spiegando che serve proprio a normare per legge funzioni nuove come cohousing e studentato, evitando che restino affidate alla discrezionalità della CPT. E rivendica la necessità di dare una risposta immediata all’emergenza abitativa e all’Università, dicendo senza mezzi termini che lo studentato viene chiesto “ormai in ginocchio” dall’ateneo sammarinese. Gian Carlo Venturini (PDCS) rafforza questa linea e sostiene che le critiche dell’opposizione siano “fuori luogo”. Per lui il pregio della legge è proprio quello di cambiare strumento e di farlo in modo più adatto alla realtà sammarinese, con piani tematici ordinati gerarchicamente e con una priorità data finalmente alla tutela idrogeologica e territoriale. Venturini difende anche l’idea che alcune funzioni nuove possano aiutare i Castelli più piccoli e rispondere a bisogni sociali concreti, ad esempio rafforzando la presenza di residenti dove oggi ci sono problemi di tenuta di servizi come scuole o uffici postali. Anche sulla rigenerazione speciale insiste sul fatto che non ci sarà una delega in bianco, perché le convenzioni dovranno comunque passare dal Consiglio. Paolo Crescentini (PSD) appoggia senza esitazioni il progetto e parla di una maggioranza che dimostra di “avere le idee chiare”. Per lui il valore della legge sta sia nel fatto che dopo 34 anni si torna a parlare davvero di pianificazione, sia nel fatto che si introducono strumenti come cohousing, studentato e comunità abitative. Anche lui, come altri esponenti della maggioranza, contrappone la scelta di oggi all’immobilismo del passato e rimprovera alle opposizioni di aver presentato soprattutto emendamenti abrogativi invece di proposte migliorative.

In fase di replica, il Segretario di Stato Matteo Ciacci è critico con Troina e Santi, ricordando che anche loro, nella scorsa legislatura, avrebbero potuto portare avanti il piano Boeri. Il Segretario ribadisce che la maggioranza considera questa riforma “un passo in avanti sicuramente importante” e insiste sulla logica delle “due velocità”: da una parte la pianificazione tematica, dall’altra interventi subito applicabili per rispondere alle emergenze sociali, soprattutto sul fronte abitativo. Difende la funzione H e respinge l’idea che ci siano aree già scelte discrezionalmente: “le aree non sono state individuate”, precisa, spiegando che per le aree private si introduce una norma generale, mentre per quelle pubbliche si parla di aree servizi già previste dal PRG. Matteo Casali (RF) replica contestando ancora una volta la pianificazione per strati, che secondo lui “non funziona in un territorio come il nostro”. Per Casali il problema è che questa legge non supera davvero il vecchio impianto, ma anzi “rende redivivo il PRG del ’92”. La critica più dura resta quella sulla funzione H, che a suo giudizio viene introdotta “d’emblée su tutto il territorio” nelle zone servizi pubbliche e private, lasciando troppo spazio alla CPT. Anche Emanuele Santi (Rete) insiste sulla mancanza di una visione complessiva e respinge la tesi di Ciacci secondo cui Rete e Motus avrebbero responsabilità particolari sull’abbandono del piano Boeri. Ricorda infatti che quel piano “l’ha fatto lei quando era al governo”. Poi torna sul nodo delle aree, citando un articolo di giornale in cui si faceva riferimento a località già ipotizzate per i primi interventi, e chiede al Segretario un chiarimento netto: “sono state individuate oppure no?”. Gaetano Troina (D-ML) sceglie invece una controreplica molto politica e legge un vecchio comunicato di Libera del 2023 sul piano Boeri, per contestare la coerenza della maggioranza. Nella replica finale Ciacci torna sul punto che considera decisivo: “oggi questa maggioranza una norma sulla pianificazione territoriale strategica l’ha presentata”. Sulla questione delle aree ribadisce che non c’è stata alcuna scelta nuova e discrezionale, perché “le aree servizi le ha già scelte il PRG del ’92”.



*Inizia quindi l'esame dell'articolato a partire dall'articolo 1, approvato con 10 voti favorevoli, mentre viene respinto l'emendamento interamente soppressivo delle opposizioni. La Commissione riprenderà alle 21.00.*

## **Comma 1 - Comunicazioni**

**Gaetano Troina (D-ML):** Prima di tutto, non possiamo non rilevare – e chiediamo spiegazioni, sperando che il Segretario competente arrivi quanto prima – riguardo ai lavori che sono stati avviati proprio nelle adiacenze di questo edificio, relativamente all'antenna radiotelevisiva. Lo diciamo perché, da quelli che sono gli approfondimenti che abbiamo effettuato anche a livello tecnico, ci risulta che il progetto non fosse stato concepito inizialmente in questa modalità, soprattutto non di questa entità. Anche perché non è stata data adeguata informativa né alla cittadinanza né, quantomeno, alle forze politiche di opposizione sul fatto che vi fosse la volontà di procedere con un intervento di questo tipo. Vorrei quindi capire come mai sia stato deciso di procedere con questo lavoro, oltretutto in concomitanza con lo spostamento della sede del Consiglio Grande e Generale in questa sede, circostanza che sicuramente complicherà non poco l'intera situazione. Questo è il primo tema. Un altro tema che merita la nostra segnalazione è sicuramente quello della casa. Il tema della casa perché ci risulta, e abbiamo notizie quasi quotidianamente, di sempre più problematiche da parte dei nostri concittadini che hanno estrema difficoltà a trovare casa. Cittadini che si trovano nell'assurda situazione di dover cercare casa fuori dal nostro territorio. Spesso ci viene riferito anche di dipendenti pubblici che non potrebbero in nessun modo risiedere al di fuori del territorio della Repubblica, ma che sono costretti a farlo perché non riescono a trovare casa a San Marino. Questo è un problema enorme e purtroppo l'emergenza casa è tutt'altro che risolta. Noi continuiamo a sollevare questa questione da tanto tempo. E non parliamo tanto dell'acquisto delle case, che comunque ha raggiunto costi notevoli anche per appartamenti di modeste dimensioni, ma soprattutto degli affitti, che sono assolutamente fuori controllo. Non si può dare adito in questo modo alla speculazione, perché è evidente che sia in atto, a tutti gli effetti, una vera e propria speculazione sul mercato immobiliare. Questi sono temi, soprattutto quest'ultimo, che ci preoccupano molto e sui quali nel tempo abbiamo fatto una serie di proposte che però non sono mai state accolte né dalla maggioranza né dal Governo. Continueremo a farne altre. Abbiamo in cantiere una proposta sul tema degli affitti, perché riteniamo che sia necessario intervenire in maniera concreta su una situazione che sta diventando sempre più insostenibile per tanti nostri concittadini.

**Miriam Farinelli (RF):** I problemi complessi che oggi affrontiamo richiedono soluzioni altrettanto complesse e coordinate, soprattutto se parliamo di crisi energetica, crisi dei carburanti e instabilità internazionale. Si tratta di fenomeni profondamente legati, in gran parte, alla dipendenza globale dai combustibili fossili. Petrolio e gas naturale, concentrati in alcune aree del mondo, rendono i Paesi importatori vulnerabili alle oscillazioni di prezzo e alle tensioni geopolitiche. Per questo ridurre tale dipendenza è fondamentale. Accelerare la transizione verso fonti rinnovabili significa investire in nuove tecnologie che non solo diminuiscono l'impatto ambientale, ma aumentano anche l'autonomia energetica dei singoli Stati. Contestualmente, è necessario migliorare l'efficienza energetica, riducendo i consumi e aumentando la resilienza complessiva dei sistemi produttivi e sociali. La crisi dei carburanti e le guerre, specie nei Paesi arabi e nelle aree strategiche di produzione, sono problemi complessi che richiedono soluzioni coordinate a livello globale. La transizione verso energie rinnovabili, la diversificazione delle fonti, la promozione della pace e lo sviluppo sostenibile rappresentano le principali strade da percorrere. La dipendenza dei sistemi energetici occidentali e globali dalle risorse petrolifere e dal gas naturale provenienti dall'area mediorientale costituisce da decenni una vulnerabilità strutturale. Ogni volta che un conflitto armato si accende in uno dei principali Paesi produttori, le conseguenze si propagano immediatamente sui mercati internazionali dell'energia, con impennate dei prezzi, interruzioni delle forniture e pressioni inflazionistiche a



cascata sull'intera economia globale. La crisi, quindi, deve essere affrontata su più livelli. Occorre accelerare gli accordi commerciali alternativi, lavorare sul riorientamento dei flussi energetici e rafforzare la capacità di risposta dei singoli Paesi. Tutti i Paesi consumatori dispongono di riserve strategiche proprio in vista di eventuali crisi di approvvigionamento. In periodi di instabilità, queste riserve possono garantire continuità agli approvvigionamenti essenziali. È evidente che le riserve strategiche non risolvono le cause strutturali della crisi, ma consentono di guadagnare tempo prezioso per attivare misure di più lungo periodo. E allora la domanda è semplice: noi siamo stati così avveduti? Abbiamo pensato a come mantenere i servizi essenziali in caso di necessità legate alla mancanza di carburante? Faccio un esempio pratico e molto semplice. Abbiamo pensato a come garantire l'assistenza sanitaria 24 ore su 24, che nel nostro sistema si basa in larga parte sulla reperibilità? Per un intervento chirurgico in reperibilità si muovono sei persone. Abbiamo pensato a come queste persone potranno muoversi sul territorio in caso di crisi? La crisi dei carburanti legata all'instabilità politica costituisce oggi uno degli argomenti più forti a favore della transizione verso le fonti rinnovabili. Solare, eolico, idroelettrico, geotermico: fonti che non sono soggette a embarghi, a blocchi commerciali o a conflitti armati. La loro diffusione riduce grandemente la vulnerabilità geopolitica dei sistemi energetici. Investire in queste tecnologie, combinandole con politiche serie di efficienza energetica negli edifici, nei trasporti e nell'industria, può ridurre significativamente la domanda di petrolio e gas, attenuando così l'impatto delle crisi. Il settore dei trasporti rappresenta la principale voce di consumo dei carburanti. Per questo servono politiche che incentivino in modo concreto la rapida diffusione dei veicoli elettrici, attraverso sussidi reali all'acquisto e misure che siano davvero efficaci. Anche il telelavoro, ad esempio, può contribuire a ridurre rapidamente la domanda di carburante e, come tale, deve essere incentivato. La crisi dei carburanti rappresenta per il nostro piccolo Paese una sfida strategica. Siamo un territorio privo di risorse energetiche proprie e fortemente dipendente dall'importazione. Affrontare questa criticità richiede quindi un approccio integrato, che combini sicurezza degli approvvigionamenti, transizione energetica e cambiamento strutturale del nostro modello di consumo.

**Matteo Casali (RF):** Condivido pienamente le osservazioni, diciamo così, non allegre fatte dal commissario Troina sull'intervento limitrofo a questo palazzo. Non mi dilungo. Ammesso e molto non concesso che l'intervento sia riuscito, il paziente è certamente morto, perché se l'esito di tutto il processo è quello che vediamo qui fuori. Vorrei invece soffermarmi anch'io sul discorso della crisi energetica, perché dieci giorni fa, in occasione della discussione della legge promossa da Rete, noi abbiamo discusso di questi temi e le risposte – o meglio, le non risposte – del Segretario Bevitori sono state allarmanti. Allarmanti soprattutto alla luce degli accadimenti di questi ultimi dieci giorni, perché purtroppo gli eventi stanno precipitando. Noi non abbiamo avuto nessuna risposta, non solo sull'esistenza e sulla sussistenza di un piano strutturale, ma nemmeno di un piano di emergenza e di un piano congiunturale per affrontare quella che si sta profilando come una situazione molto seria. Intanto si registrano stop dei voli a Brindisi, limitazioni a Pescara e a Reggio Calabria per la scarsità di carburante. E io aggiungo che il prossimo inverno non è poi così lontano, anche se quello appena finito sembra terminato l'altro ieri. Allora io dico: è lecito chiedersi cosa stia facendo il nostro Governo, perché se le non risposte sono quelle del Segretario Bevitori di dieci giorni fa, c'è veramente poco da stare allegri. Noi abbiamo presentato un'interpellanza per chiedere presto risposte su questi temi. E io mi chiedo se, su un tema del genere, non sarebbe in realtà il caso di riferire in Consiglio Grande e Generale. La Meloni riferisce in Parlamento su un tema del genere; noi dovremmo almeno riferire in Consiglio Grande e Generale, perché l'unica notizia che si è vista è stata il blocco delle tariffe fisse dell'AASS. Questa è l'unica, il solo segnale che è arrivato, ed è anche il termometro di una certa preoccupazione da parte degli enti gestori. C'è da chiedersi: lo Stato, il Governo, ha un piano di scorta di carburante almeno per i servizi essenziali? Esistono anche luoghi di stoccaggio che attualmente, mi risulta, siano vuoti o comunque non utilizzati. Per quanto dureranno le scorte? C'è un programma di durata delle scorte? C'è un piano di razionamento che, nel caso, privilegi ad esempio gli automobilisti, i cittadini e i sammarinesi? C'è un piano di approvvigionamento di derrate



alimentari e di farmaci nel caso di difficoltà nei trasporti? Perché noi purtroppo sappiamo che questo potrebbe essere un effetto a catena. Il primo effetto a catena è l'aumento dei costi di trasporto, con una forte crescita dei prezzi dei carburanti e, di conseguenza, con ricadute sul costo delle derrate alimentari e dei farmaci. Ma soprattutto, secondo me, inizia a mostrare il fianco il discorso del piano, il suddetto e supposto piano strutturale per la produzione energetica a lungo termine, che in realtà non c'è. E sta già mostrando tutte le sue fragilità. C'è da partire da un dato molto semplice: le linee indicate dal PEN e dalla T6, che ci erano state presentate come prospettive strategiche, risultano oggi completamente disattese dall'Azienda di Stato. E allora ci troviamo di fronte a temi di lungo periodo che, purtroppo, si stanno drammaticamente accorciando. Allora, cosa occorre fare? Occorre certamente chiarire e determinare un piano emergenziale e congiunturale di brevissimo respiro: stock di carburanti, capire se l'AASS ha un piano per fronteggiare una crisi, che sia transitoria o anche non più così transitoria, in termini di approvvigionamento energetico. E bisogna partire anche con una politica estera. Bisogna parlare con il nostro fratello maggiore, che è l'Italia. Noi non possiamo certamente intervenire sugli approvvigionamenti di gas liquido, ma certamente potremmo ricercare un dialogo con qualcuno che possa tenerci in considerazione, quantomeno. E dobbiamo, secondo me, far sentire la nostra voce anche nei contesti internazionali dove siamo presenti, perché altri piccoli Stati, o microstati, potrebbero trovarsi nella nostra stessa condizione. Perché, ripeto, questo tipo di situazione potrebbe essere prodromica a una grossa, grossissima fase di recessione, di aumento dei costi dei beni primari, e rischia di coglierci ancora una volta impreparati.

**Emanuele Santi (Rete):** Devo dire che i colleghi hanno toccato temi molto importanti e molto concreti, che meritano un approfondimento serio. Perché è evidente che oggi può essere messo in discussione l'approvvigionamento sistemico della benzina e del diesel, e questo creerà sicuramente grossi problemi. E allora la domanda è semplice: noi cosa facciamo? Perché, francamente, non lo so. Mi sembra che stiamo con le mani in mano, che non stiamo facendo niente come Paese. Il progetto di legge sulla maggiore autonomia energetica che abbiamo presentato in Commissione non più tardi di un mese fa, presentato da Rete, andava proprio nella direzione di mettere al riparo il nostro Stato da questi rischi, soprattutto sul tema del fotovoltaico e dell'autonomia energetica diffusa. E invece quella proposta non è stata portata avanti, non è stata valorizzata, e nel frattempo continuiamo a trovarci esposti. Il problema è che, come sempre, rischiamo di intervenire solo quando la situazione sarà già degenerata, quando magari altri Paesi avranno già messo in campo politiche per calmierare questa fase e per affrontarla con strumenti concreti. Noi, invece, rischiamo di arrivare tardi. Il caro bollette lo abbiamo già visto. Le difficoltà sui costi di luce e gas le abbiamo già vissute. Quindi non si capisce perché non si debba agire prima, anziché rincorrere gli eventi. E poi c'è anche un altro tema che è stato sollevato e che non può essere liquidato con leggerezza: la questione delle antenne e dei lavori qui fuori. Perché, francamente, la Commissione competente non è stata chiamata, il progetto non l'ha visto nessuno, e intanto si parla di realizzare antenne di cui non si conosce neppure con chiarezza l'altezza, l'impatto e la configurazione finale. Allora io mi chiedo: si può gestire un Paese in questo modo? Indipendentemente dal fatto che i telefoni debbano funzionare, e questo è evidente, qui c'è un tema di metodo, di trasparenza e di correttezza istituzionale. Il progetto relativo a quest'area, a questo parcheggio, chi l'ha visto? Ci volete dire qualcosa su come verrà alla fine? Credo che potremmo trovarci di fronte a una criticità non banale e, per questo, sarebbe opportuno che venissero date spiegazioni chiare e puntuali quanto prima.

**Guerrino Zanotti (Libera):** E' chiaro che le preoccupazioni che sono state espresse negli interventi che mi hanno preceduto non hanno un segno solo. Ci tengo a dirlo: non è soltanto chi oggi è all'opposizione a esprimere preoccupazioni rispetto a un futuro che purtroppo non vediamo roseo, anzi, piuttosto a tinte cupe. Questa è una preoccupazione che riguarda tutti, assolutamente. Anche noi, quindi, ci aspettiamo che da parte del Governo – e sono sicuro che già nella prossima sessione consiliare sarà così – ci sia un riferimento preciso rispetto alle misure che intende porre in essere per fronteggiare quella che è una situazione grave, che non riguarda solo il nostro Paese, ma purtroppo



l'intero pianeta. Mi riferisco alla crisi nell'approvvigionamento del carburante, dell'energia, ma anche ai costi che negli ultimi tempi si stanno registrando per approvvigionarsi di energia e carburanti, costi che si riverberano indiscutibilmente, senza alcun dubbio, su quelli che poi sono i prezzi dei beni, anche primari, andando così ad aggravare una situazione che è già di per sé piuttosto seria. Io avevo preparato un intervento per il comma comunicazioni dello scorso Consiglio Grande e Generale, perché sinceramente il rapporto che ha fatto la Caritas rispetto alle svariate famiglie che si rivolgono a loro per un sostegno economico, anche materiale, per poter fare quadrare i conti del bilancio familiare, è un dato che preoccupa. Certamente c'è il tema della perdita del potere d'acquisto dei salari e dei redditi, e questo è già grave. Ma quello che più preoccupa, almeno per quanto mi riguarda, è il fatto che ci sia un'indicazione precisa da parte della Caritas rispetto al fatto che, nelle famiglie e nei nuclei familiari che si rivolgono a loro per un sostegno, comunque c'è almeno una persona che ha un lavoro regolare, un lavoro a tempo pieno, un lavoro retribuito, per intenderci. E questa è una fonte di ancora maggiore preoccupazione, perché significa che, nonostante all'interno di un bilancio familiare ci sia comunque un'entrata regolare derivante da uno stipendio per un lavoro a tempo pieno, purtroppo questo non è sufficiente per far fronte a quelli che sono i costi di gestione del bilancio familiare. E ripeto: questa è una ragione di preoccupazione ulteriore, perché significa che evidentemente si possono fare interventi a sostegno delle famiglie, si possono fare interventi per la calmierazione dei prezzi degli affitti, per i costi degli immobili, ma probabilmente c'è qualcosa in più da fare. Mi riferisco alle politiche dei redditi, perché evidentemente anche rispetto ai rinnovi dei contratti, peraltro in scadenza e sempre meno rinnovati, oggi molti lavoratori escono indeboliti, escono penalizzati. E io credo che questa sia una fonte di preoccupazione assoluta, della quale anche il Governo dovrebbe farsi carico per la propria parte. È chiaro che l'appello che facciamo è quello di rendere edotto anche il Consiglio Grande e Generale rispetto a quelle che sono le attività che il Governo sta mettendo in atto, ha in animo di mettere in atto oppure ha programmato di mettere in atto nel prossimo futuro, ovvero nel breve termine. Questo proprio per dare un segnale, anche dal punto di vista psicologico, che c'è un Governo che sta governando questa crisi, una crisi che non si sta solo preannunciando, ma che si sta già concludendo. E lo si faccia anche per dare un minimo di serenità alle famiglie e alle persone che purtroppo stanno vivendo questi momenti con grandissima preoccupazione.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Gli interventi che si sono susseguiti fanno riferimento a tre temi principali: l'emergenza casa, la crisi energetica e la questione dell'antenna. E' stato richiamato con forza il tema delle politiche dei redditi, dei salari e delle condizioni economiche delle famiglie, anche alla luce delle valutazioni e dei dati che emergono dal rapporto della Caritas, che ho letto con una certa preoccupazione. Credo che soprattutto quest'ultimo aspetto, quello legato alle politiche dei redditi, meriti un'attenzione particolare, perché si inserisce in un contesto già fortemente segnato da criticità diffuse. E aggiungo anche che, al di là dei post sui social che vedo circolare, qui servono risposte concrete e non comunicazione. Vengo al tema della crisi energetica. Condivido molte delle riflessioni e delle preoccupazioni che sono state espresse, preoccupazioni che personalmente ho manifestato anche oggi in Congresso di Stato. Ritengo che sia necessario, sia in aula consiliare sia in questa sede, un riferimento puntuale e preciso da parte del Governo, e credo che questo debba essere posto in essere anche attraverso un momento dedicato, magari già nel prossimo Ufficio di Presidenza, valutando l'inserimento di un comma specifico sulla crisi energetica. Il Governo oggi ha fatto una serie di riflessioni e farà un riferimento proprio nel prossimo Congresso di Stato sul tema energetico. Ci sono due questioni importanti sul tema dei carburanti. La prima è che noi non possiamo disallinearci da quello che fa l'Italia in tema di accise. Avrete notato che, nel momento in cui l'Italia ha proceduto a un innalzamento delle tariffe, anche noi abbiamo dovuto adottare un decreto per allinearci alla Repubblica Italiana. Tuttavia, credo che alcune azioni possano e debbano essere messe in campo. Una di queste è intervenire sulla SMAC. Mi fa piacere che sia stato riconosciuto questo intervento, che però da solo non è sufficiente. Credo che si debba fare di più, anche perché disponiamo di questo strumento, di questo borsellino elettronico, e quindi è giusto farlo funzionare adeguatamente. Per quanto riguarda l'energia elettrica, oggi la nostra produzione interna si attesta



attorno al 12%. Questo grazie alle normative che incentivano l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici privati. Posso però dare anche una notizia: entro l'anno si supererà il 20% di produzione di energia elettrica, grazie all'attivazione dell'investimento realizzato a Brescia, quindi di produzione fuori territorio, ma utile ad aumentare la nostra quota complessiva. Capisco che questo possa essere oggetto di critiche, ma ritengo che, da questo punto di vista, i tempi siano stati rispettati. Va anche detto che la crisi energetica non dipende da noi, ma da dinamiche internazionali e, in parte, da ritardi accumulati negli anni nelle politiche energetiche. È stato ricordato come nella precedente legislatura vi siano state difficoltà nella gestione del caro bollette. È altrettanto vero che proprio in quel contesto si è registrato un aumento significativo degli investimenti in energie rinnovabili da parte dei cittadini, in particolare sul fotovoltaico. Oggi le alternative sono sostanzialmente due: installare pannelli sugli edifici, pubblici e privati, cosa che stiamo facendo progressivamente, oppure valutare investimenti fuori territorio. Non è invece percorribile la strada dell'installazione su terreni agricoli, rispetto alla quale vi è una contrarietà chiara. Stiamo inoltre lavorando su ulteriori soluzioni, anche grazie al supporto dell'Azienda dei Servizi e della società Key to Energy, che da anni ci affianca nell'approvvigionamento energetico. Si stanno valutando strumenti che consentano un approvvigionamento più stabile e, per quanto possibile, calmierato, anche attraverso soluzioni di tipo finanziario, come già avvenuto in passato con meccanismi di copertura dei prezzi. È evidente però che tutto questo non è sufficiente. Serve una disciplina organica che tenga insieme il tema dei carburanti, quello della produzione interna e una visione di medio-lungo periodo, nella speranza che il contesto internazionale possa evolvere positivamente, anche se, purtroppo, gli scenari attuali non sono particolarmente incoraggianti. Per quanto riguarda l'emergenza casa, la legge ha dato risultati a chiaroscuro. Su alcuni aspetti sapevamo che sarebbe stato necessario intervenire ulteriormente, e infatti il lavoro non si è concluso lì. Ci sono dati incoraggianti su alcuni fronti, come le residenze atipiche, le ristrutturazioni e alcune dinamiche legate al mercato degli affitti, ma è evidente che il tema dell'offerta resta centrale. La legge sulla pianificazione strategica territoriale va proprio nella direzione di aumentare l'offerta abitativa. Sull'antenna, dispiace per quanto si è visto anche a livello cantieristico. Tuttavia, devo dire che, da un punto di vista tecnico e anche politico, sono stati acquisiti pareri favorevoli, e quindi si è proceduto in quella direzione. In conclusione, credo che le osservazioni sul caro vita e sulle difficoltà che stanno colpendo una fetta sempre più ampia della popolazione debbano essere affrontate con urgenza e con un approccio concreto.

**Aida Maria Adele Selva (PDCS):** Solo per aggiungere due riflessioni in merito ai temi toccati. Innanzitutto ringrazio il Segretario e tutti coloro che sono intervenuti, anche perché il Segretario ha già dato molte risposte a quello che i colleghi hanno chiesto. Anch'io, ovviamente, condivido la preoccupazione per la crisi energetica, ma quello che vorrei sottolineare è che la crisi energetica è una delle conseguenze della crisi internazionale e dei tanti conflitti in atto. Se purtroppo la comunità internazionale non riesce a frenare questa escalation di conflitti, ovviamente le conseguenze rischiano di essere ancora più gravi. In questo ultimo periodo i conflitti nel mondo sono tantissimi, si parla di oltre cinquanta situazioni aperte, soprattutto in aree classificate come terzo mondo. Però, diciamo chiaramente, dove non ci sono interessi economici questi conflitti non fanno rumore: si tace, non si denuncia, oppure chi denuncia non viene ascoltato nei tavoli che contano. Oggi, invece, i conflitti in corso stanno assumendo una gravità ben maggiore e, proprio per questo, è assolutamente comprensibile preoccuparsi della crisi energetica, che poi è quella che ci tocca più direttamente. Però io ritengo che, se chi ha le leve del comando non mette in atto soluzioni per frenare questo aumento dei conflitti, purtroppo il rischio per l'umanità intera diventa serio. E non voglio essere catastrofica – anzi, di solito sono una persona abbastanza ottimista – ma la situazione attuale non è certamente facile da risolvere. Si diceva, ad esempio, che forse la guerra in Ucraina potesse concludersi nel 2024, ma è un conflitto che ci trasciniamo ormai da anni e che, anzi, non sembra affatto avviarsi verso una conclusione. Al contrario, le tensioni si stanno aggravando. È ovvio, quindi, che le ripercussioni le sentiamo tutti quanti. L'altra riflessione che vorrei aggiungere riguarda invece il problema del caro vita. Il caro vita, il fatto che ci siano sempre più famiglie che si rivolgono alla Caritas, è un



elemento che deve far riflettere profondamente. Il collega Zanotti ha giustamente richiamato questo aspetto, sottolineando che oggi anche persone che hanno un reddito non riescono ad arrivare a fine mese. Per le informazioni che ho io, e per quello che ho potuto vedere e osservare, una parte del problema deriva anche dal fatto che oggi ci sono molti nuclei familiari separati. E questo è un aspetto che, secondo me, va tenuto ben presente. Due redditi medi, all'interno di un unico nucleo, riescono magari con difficoltà a sostenere una famiglia; ma nel momento in cui quel nucleo si divide, i costi raddoppiano e i redditi non sono più sufficienti per affrontare il quotidiano. Questa è una riflessione importante, perché di giovani coppie separate con figli, purtroppo, in Repubblica ce ne sono tante, anche con bambini piccoli. E questo comporta un aggravio di difficoltà che si riflette concretamente nella vita di tutti i giorni. Per questo, quando si affrontano questi problemi, è bene cercare di avere uno sguardo complessivo, a 360 gradi, sulle cause che stanno alla base delle difficoltà, proprio per poter individuare le soluzioni più adatte o quantomeno per riuscire a dare un aiuto concreto a chi si trova in difficoltà. Auspico, e ne sono certa, che il Governo – che ha già messo in atto alcuni provvedimenti – possa continuare a mantenere alta l'attenzione su tutte queste casistiche, e soprattutto sulle problematiche che incidono maggiormente sulle persone più fragili e più deboli.

**Comma 2. Esame in sede referente del progetto di legge “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali” (presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio)**

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Abbiamo già discusso della legge in prima lettura il mese scorso e devo dire che, nel frattempo, c'è stato un lavoro di approfondimento sicuramente molto importante, sia nell'ambito della maggioranza sia nell'ambito degli uffici tecnici che dovranno poi lavorare alla sua successiva attuazione. E devo dire anche con un coinvolgimento della cittadinanza che ha avuto la possibilità di vedere illustrata la legge nell'ambito di una serata pubblica e di poter svolgere riflessioni anche sul testo, attraverso un portale che consentiva a tutti i cittadini di fare considerazioni, valutazioni e osservazioni critiche nell'ambito del progetto. È chiaro che questa è una pianificazione di carattere generale, quindi da un lato contiene disposizioni generali e, dall'altro, come ho avuto modo di dire già durante la prima lettura, contiene anche disposizioni immediatamente applicabili, che fanno riferimento in particolare al Titolo V, cioè ai progetti legati all'insediamento della funzione abitativa collettiva, e quindi al Capo I e al Capo II. Capo I e Capo II che sono sicuramente da distinguere. Nel primo caso parliamo di una norma che disciplinerà per il futuro, attraverso una pianificazione tematica che, a mio avviso, può essere davvero innovativa rispetto al passato. Parallelamente, però, abbiamo voluto dare risposta a delle esigenze sociali che riteniamo assolutamente non più sottovalutabili, e le abbiamo citate anche poco fa nel comma comunicazioni: l'esigenza di un'abitazione, di una casa. Non possiamo però pensare di costruire tutto sui terreni agricoli o di procedere per continue deroghe sul nostro territorio. Abbiamo quindi pensato di utilizzare un PRG, quello del 1992, che è certamente datato, ma che aveva già opzionato alcune aree, ad esempio aree di servizi pubblici. E proprio su queste aree si inizierà a fare una riflessione sia sulle comunità abitative sia anche sul cohousing. Il cohousing è, ovviamente, una struttura abitativa innovativa, che deve prevedere delle aree comuni ben specifiche e che consente quindi a più soggetti, anche di età diversa di condividere spazi e servizi in una logica nuova e più sostenibile. Sul tema del cohousing credo ci siano già stati stimoli molto importanti, non solo da parte delle forze politiche, ma anche da parte di tanti concittadini che ritengono interessante questa nuova modalità di costruire bene e in aree già individuate in passato. Infine c'è il tema dello studentato, perché l'aumento degli universitari sul nostro territorio è abbastanza evidente e non possiamo non valutare come necessario dotarci anche di strutture che possano ospitarli adeguatamente. Altrimenti questi giovani studenti, in gamba e volenterosi, che magari hanno anche voglia di stabilizzarsi sul nostro territorio, finiscono per occupare appartamenti che vengono così sottratti a tanti concittadini sammarinesi che poi, evidentemente, faticano a trovare un'abitazione. Quindi ci sono tre esigenze sociali molto chiare: il tema degli anziani e del cohousing, quindi del costruire bene; il tema dello studentato, per dare una



risposta concreta alla crescita dell'università e delle giovani menti sul nostro territorio; e le comunità abitative, per fronteggiare l'emergenza casa con un governo del territorio che resti in mano allo Stato. Il Capo I, invece, riguarda la pianificazione tematica, che credo sia una modalità innovativa e sicuramente da esplorare, anche in linea con quanto si sta facendo nei territori limitrofi. Proprio nei giorni scorsi ho avuto modo di confrontarmi con alcuni Comuni del circondario, che mi facevano riferimento alla necessità anche da parte loro di "spacchettare" il piano regolatore generale, a favore di una pianificazione più articolata, a strati, tematica. Ci si chiede perché oggi ci troviamo di fronte a una legge che non fa riferimento a un nuovo Piano Regolatore Generale, ma a una legge sulla pianificazione strategica territoriale. La risposta è semplice: perché era nel programma di governo. E noi oggi siamo qui non a rispondere di slogan o di dichiarazioni astratte, ma di un programma di governo che stiamo cercando di rispettare con la massima incisività e determinazione possibile. La legge sulla pianificazione territoriale era in quell'obiettivo. E non nascondo affatto che questa legge sia frutto di mediazione. Ma la mediazione è il cuore della politica. Voler fare tutto per non fare niente è un vizio della politica che non condivido. Se avessi buttato via tutti i progetti che ho trovato nel cassetto, oggi non partirebbe un cantiere. Invece oggi i cantieri partono. È un approccio che può essere contestato, lo capisco, ma io lo ritengo corretto fino a quando avremo la responsabilità di governare e una maggioranza che ci sostiene. Non si butta via niente. In questa legge c'è tanto studio, tanto approfondimento e anche tanto lavoro della Segreteria e del Dipartimento Territorio, che ringrazio ancora una volta per il lavoro fatto interamente in casa. Non abbiamo speso un euro. E non lo dico per retorica: se i soldi si spendono bene, è giusto spenderli. Ma in questo caso non abbiamo speso un euro e abbiamo costruito una legge fatta in casa che credo possa essere assolutamente funzionale anche in prospettiva. Ho ascoltato la conferenza stampa dell'opposizione e credo, francamente, che vi sia stata una lettura un po' superficiale della norma. E credo anche che sia stata costruita una narrazione completamente diversa rispetto al testo reale. Non c'è alcun intervento sul dissesto idrogeologico, anzi. Noi andiamo semmai a intervenire con un piano di tutela specifico proprio sul dissesto idrogeologico, perché per il resto la cartografia che viene depositata è quella del 1992 e quindi tutto il tema del dissesto non viene minimamente toccato. Anzi, ricalchiamo pienamente quanto oggi è già in vigore e, semmai, attraverso un piano specifico gerarchicamente superiore, andremo a disciplinarlo in maniera ancora più precisa. Sul tema del dissesto idrogeologico, permettetemi, ci tengo a fare un richiamo. E lo dice il sottoscritto che nell'ultimo anno e mezzo ha investito il doppio delle risorse sulle frane, sulla tutela degli argini e sui nostri torrenti. Politiche che per anni non si facevano più e che invece io ritengo assolutamente fondamentali. Sono interventi magari poco visibili, ma molto importanti per la salvaguardia del nostro territorio. Quando si dicono cose che non corrispondono al vero, allora credo sia doveroso replicare con chiarezza. Per il resto, auspico un confronto proficuo. Avete definito questa legge "inemendabile", e infatti vedo che gli emendamenti presentati sono tutti abrogativi. È del tutto legittimo da parte delle forze di opposizione assumere questa posizione. Spero però che il confronto, come spesso accade, possa consentirci di rivedere alcune posizioni e magari anche di apprezzare alcuni passaggi che riteniamo particolarmente innovativi e dotati di una forza propulsiva che, se messa a terra, può far fare un passo in avanti importante al nostro territorio. Un territorio che merita riqualificazione, ristrutturazione, merita di riutilizzare l'esistente in maniera molto più robusta rispetto al passato. E da questo punto di vista nel testo ci sono indirizzi molto precisi. Merita anche una pianificazione strutturata in maniera diversa, visto che è dal 1992 che la normativa urbanistica non viene rivista in termini generali. E noi questo lavoro lo abbiamo fatto. Credo inoltre che le esigenze sociali del nostro Paese meritino una risposta più veloce rispetto ai tempi della pianificazione territoriale generale e tematica. Ed è per questo che siamo voluti intervenire con un approccio più rapido e più concreto. Il testo è stato frutto di un ampio confronto in maggioranza. Tant'è vero che tra la prima e la seconda lettura il Governo ha depositato due o tre emendamenti: uno più sostanziale, che affronteremo successivamente, e che riguarda l'introduzione dell'articolo 55 bis; gli altri, invece, fanno riferimento a questioni di carattere tecnico che credo possano essere recepite con maggiore facilità.



**Matteo Casali (RF):** Il primo tema da porre è quello che noi solleviamo ormai da due anni: il discorso del PRG, dello strumento del Piano Regolatore Generale, che è stato propugnato dalla totalità delle forze politiche presenti in quest'aula e, segnatamente, in maniera molto convinta proprio dalla forza politica che oggi esprime il Segretario. Non rifaccio tutta la cronistoria, però il dato politico resta: in due anni di Governo quello che era lo strumento per eccellenza diventa improvvisamente uno strumento desueto, e ci si dice che bisogna fare altro, un altro tipo di pianificazione. Io di questo non sono assolutamente convinto dal punto di vista tecnico. Io credo che la pianificazione per un territorio come il nostro possa e debba essere affrontata in modo generale e non a strati, e che non ci sia nessun bisogno di una maggiore snellezza; anzi, forse ci sarebbe bisogno di regole un po' più certe e di togliere un po' di discrezionalità alla logica della CPT e a quella del piano particolareggiato. Ma soprattutto ci dimentichiamo di un tassello non da poco. Nessuno, dico nessuno, tra le forze politiche che hanno avuto responsabilità di governo, si è preso la responsabilità di andare di fronte ai cittadini e spiegare perché il Piano Regolatore di Boeri, giunto a conclusione e pagato dai cittadini, non sia stato adottato. Non l'ha spiegato nessuno. Non l'ha spiegato Canti nella precedente legislatura, che lo ha sostanzialmente affossato, e non l'ha spiegato neanche lei, Segretario, nel momento in cui ha annunciato urbi et orbi che la pianificazione generale non era più uno strumento attuale. Io credo che una risposta ai cittadini debba essere data, non per fare del PRG di Boeri un feticcio, ma semplicemente perché non si può venire qui a dire "abbiamo fatto la legge in casa, abbiamo risparmiato", quando il vero spreco potrebbe essere stato proprio quello di avere cestinato un progetto e uno studio pagato dai cittadini. E, mi dispiace contraddirla, ma in questa legge io vedo ben poco di quel lavoro e di quello studio. Allora perché non si fa il Piano Regolatore Generale? Non certo perché sia uno strumento inutile. La pianificazione a strati, forse, può andare bene per realtà ben più complesse della nostra, non certo per sessanta chilometri quadrati. Ma il perché l'avete spiegato bene voi stessi, come partito di maggioranza, affermando che esistono troppe pressioni sul territorio per poter fare una pianificazione regolatrice. E questo è già di per sé un elemento piuttosto sconcertante. Perché significa che negli ultimi trent'anni la politica non è stata in grado di produrre un vero progetto per il territorio, perché schiacciata dalle pressioni. Il punto vero è che non c'è un progetto Paese, non c'è un progetto economico di sviluppo, malgrado le altisonanti leggi e i proclami. Non c'è una visione da poter coniugare con una pianificazione seria del territorio. Quindi il problema è che la politica non è in grado di fare un Piano Regolatore Generale, che è esattamente ciò di cui avremmo bisogno, non di queste soluzioni ibride di cui non si capisce né l'inizio né la fine e che, a mio avviso, sono più deleterie che utili. Io, come ho già detto, non credo nella parcellizzazione della pianificazione per come è stata presentata. Non la ritengo utile dal punto di vista tecnico. Ma, soprattutto, credo che questa legge, con l'introduzione di determinate prerogative e di mani più libere, in particolare per la Commissione per le Politiche Territoriali, e con la famosa funzione H – che non è una funzione nuova e non è neppure un vero tipo edilizio – presenti anche aspetti che io definisco reazionari. Reazionari perché? Perché riportano in vigore una politica di trent'anni fa: quella delle mani libere della politica o del politico di turno sul territorio, con la possibilità di aprire porte e varchi attraverso determinati grimaldelli, per fare un po' ciò che si vuole e superare tabù che forse sarebbe stato meglio mantenere. Questa è una legge sostanzialmente inutile, perché un vero PRG, se fosse stato fatto, sarebbe una legge tecnica che si regge da sola e non avrebbe bisogno di una legge madre. Questa invece è una legge inutile che lascia aperta solo una domanda: se davvero si voglia aprire la strada, in una certa maniera, a un nuovo "re dell'asfalto" – o magari a far tornare in pista quello vecchio. Perché, francamente, una lettura di questo tipo secondo me ci sta tutta. È per questo che noi riteniamo questa legge inemendabile e pessima. E vi dico la verità: il fatto stesso di essere qui oggi a discuterne è, per noi, un calice amaro da bere. I nostri emendamenti, infatti, non renderebbero buona la legge se anche venissero accolti. Non a caso gli emendamenti sono in prima istanza tutti abrogativi, perché noi riteniamo che la legge così come è conformata non sia condivisibile né accettabile. E riteniamo che i nostri emendamenti possano, al massimo, contenere marginalmente i danni o tirare la palla in tribuna. Perché le famose zone H sono insediabili da domani. Quindi domani stesso chiunque dovesse presentarsi con un progetto immobiliare, così come questa legge è scritta, potrebbe partire lancia in



resta e aggredire porzioni del nostro territorio con la logica del piano particolareggiato e della CPT, non con la logica della pianificazione, ma con quella delle chiacchiere in Segreteria Interni. E per noi questo è pericoloso e reazionario. Un altro tema è quello della condivisione. Noi non siamo stati minimamente coinvolti, se non per un fugace incontro a legge già depositata. Quindi, per quanto riguarda le regole di ingaggio, noi non abbiamo avuto minimamente voce in capitolo.

**Gaetano Troina (D-ML):** Prendo atto di quanto detto dal Segretario, che posso anche capire, riguardo alla scelta che è stata fatta da questa maggioranza a inizio legislatura di accantonare il progetto Boeri, perché è indiscutibile che sia stato fatto. Si richiama però il programma di governo e io vorrei leggere alcuni passaggi del programma di governo di questa legislatura, forse per ricordarvi alcune cose che o vi siete dimenticati oppure vi fa comodo tirar fuori soltanto quando avete determinate cose da dire. Nel programma di governo, firmato da tutte le forze di maggioranza, scrivevate: “La futura pianificazione territoriale richiederà la costituzione, in tempi celeri, di un gruppo tecnico che recepisca gli indirizzi del Consiglio Grande e Generale, della Commissione Consiliare Quarta e della CPT, indirizzi che dovranno indicare ciò che San Marino dovrà diventare dal punto di vista territoriale”. Allora io vi chiedo se, dopo due anni, questo gruppo tecnico è stato costituito, come ha lavorato e che osservazioni ha fatto per portare a questo progetto di legge che oggi stiamo discutendo. Poi si dice: “La maggioranza valuterà se proporre un nuovo strumento di pianificazione territoriale o se piuttosto intervenire settorialmente, ma pur sempre con un chiaro disegno complessivo da concretizzare nel prossimo decennio. In ogni caso la pianificazione urbanistica dovrà tenere conto di uno sviluppo integrale e sostenibile del territorio che comprenda le dimensioni umane, ambientali, sociali ed economiche. Nel quadro generale dei problemi che dovrà risolvere, tra le più urgenti azioni territoriali meritano una particolare attenzione la tutela e la valorizzazione dei centri storici” – salto alcuni incisi – “e l’attuazione di politiche di recupero e riconversione urbanistica delle aree edificate inutilizzate presenti in aree strategiche del Paese”. Allora, io di tutto questo che ho letto non ho visto nulla fino ad oggi. Siccome citate costantemente il programma di governo, vorrei capire qual è stato l’iter che ha portato alla nascita di questo progetto di legge, quali sono stati i soggetti coinvolti nella redazione di questo progetto di legge e per quali ragioni è stata fatta questa scelta. Perché è vero: c’è stato un incontro prima di questa Commissione con la Segreteria per illustrare il progetto, ma, come diceva il collega Casali, non è stato condiviso nulla, mentre di serate pubbliche per presentare il progetto Boeri piuttosto che i progetti precedenti ne sono state fatte parecchie. Detto questo, il Segretario, nel suo intervento preliminare, dice che diverse osservazioni o componenti del progetto Boeri sono state recepite in questo progetto di legge. Bene, allora io vorrei sapere quali articoli, quali idee, quali proposte che ci vengono presentate derivano dal progetto Boeri, perché a noi non risulta. In particolare, anzi, ci risulta che il tema idrogeologico, che invece viene trattato in questo progetto di legge, fosse concepito in maniera completamente diversa da Boeri, che aveva un’idea ben antitetica rispetto a quella che viene proposta qui. E a questo proposito vorrei precisare al Segretario che dice che abbiamo detto in conferenza stampa delle falsità, far presente che invece noi il progetto l’abbiamo letto molto bene, le nostre osservazioni sono puntuali, tecniche, indicatoci anche dai nostri gruppi che ci hanno lavorato. Quindi dire che abbiamo detto in conferenza stampa delle falsità è un insulto non solo a noi, che abbiamo detto quello che abbiamo letto e che i nostri tecnici ci hanno rilevato. Detto questo, tocco anche il tema della funzione H, che ha approfondito il collega Casali, perché sempre da quello che ci viene riferito dai nostri tecnici, ad oggi, con le funzioni già esistenti, non ci risultava affatto necessario procedere con la realizzazione o identificazione di una nuova funzione H, in quanto sia le funzioni A che le funzioni B, con gli adeguati aggiustamenti, potevano essere idonee a raggiungere quello che di fatto si va ad aggiungere con la funzione H, che invece, per come è concepita, sembra essere volutamente uno strumento per andare a intervenire su quello che è il nostro territorio in determinate aree, anche delicate, con il grimaldello della politica. Ci risulta che, quando venne presentato il progetto Boeri, una delle criticità che vennero segnalate era proprio il tema delle aree a rischio idrogeologico. Voi, nell’articolo 10, andate a prevedere una cosa piuttosto grave, ovvero che, se il tecnico sostanzialmente incaricato si



assume la responsabilità di dire che, con determinate accortezze, il terreno che è stato identificato può essere comunque oggetto di edificazione, allora si può costruire. Questo, dal nostro punto di vista e dal punto di vista dei nostri tecnici, è molto pericoloso, proprio perché conosciamo bene le dinamiche che possono interessare la conformazione del nostro territorio dal punto di vista geologico. Sappiamo bene che anche in passato determinate situazioni sono state gestite in maniera, diciamo, piuttosto approssimativa e questo ha comportato, oggi – e ne siamo tutti a conoscenza – l’edificazione in aree critiche che stanno provocando notevoli disagi a chi una casa in quelle aree l’ha acquistata. Tocco anche velocemente il tema dei piani tematici, perché ci viene rappresentato sia nella relazione sia nelle varie presentazioni che sono state fatte, ma anche oggi dal Segretario, che anche nel circondario si sta utilizzando questo strumento per la pianificazione territoriale. Bene, può essere vero che in Emilia-Romagna in particolare si sia scelto negli ultimi tempi di utilizzare questo strumento, ma a noi risulta che, fatta eccezione appunto per l’Emilia-Romagna e poche altre zone, questo strumento oggi venga considerato o superato o addirittura utilizzabile soltanto in aree densamente popolate, penso ad esempio a una città metropolitana, piuttosto che a una capitale, o comunque a una città che ha tutta una serie di esigenze particolari in quanto densamente popolata e con grandi strutture, grandi edificati, dove un PRG potrebbe risultare veramente di difficile attuazione. Bene, a San Marino queste problematiche non ci sono e quindi, a maggior ragione, dal nostro punto di vista sarebbe fondamentale che venisse adottato un Piano Regolatore Generale a tutti gli effetti e non si facesse un ritorno a quello del 1992. Dico qualche parola riguardo agli emendamenti che abbiamo deciso di preparare e depositare e che ci hanno richiesto in realtà un importante lavoro, non tanto a noi consiglieri quanto ai nostri gruppi tecnici. E non sono solo abrogativi, proprio perché se avessimo fatto questa scelta saremmo giustamente incorsi, mettendoci nei vostri panni, nella possibile critica che non avevamo fatto niente per cercare di dare una mano e per rendere migliore questo progetto. Tant’è che, se vedete, su vari fronti facciamo costantemente una serie di proposte che vengono purtroppo altrettanto costantemente cestinate, però non si può dire che questa opposizione sia soltanto demolitrice e non faccia proposte costruttive. Un altro tema sensibile è quello della rigenerazione speciale che, per come l’avete concepita, per esempio, non ci piace, ma hanno tutti la funzione di evitare possibili distorsioni. Un’altra cosa che vi chiedo e vi domando è per quale ragione avete scelto, laddove andate a identificare quelli che sono i tempi e i termini in cui una determinata funzione debba rimanere tale, ad esempio la funzione studentato, di farla rimanere tale per un numero di anni che dal nostro punto di vista è pochissimo. Perché avete scelto di consentire una modifica di questa funzione dopo un breve termine di anni? Perché questo, ad esempio, è passibile di un utilizzo distorto se un investitore decidesse di fare quell’intervento e conservare quella funzione per il periodo di tempo di suo interesse e poi, decorso il termine, partire con una struttura edificata destinata a tutt’altro, perché questo di fatto è oggi consentito per come è stato impostato il progetto di legge. E questo, dal nostro punto di vista, espone il nostro territorio a un utilizzo ancor più distorto di quanto oggi non sia. Come detto, non sono tutti emendamenti demolitivi, che per rispetto dovevamo comunque fare visto che non condividiamo il progetto, ma ci sono una serie di proposte che vi chiediamo di considerare seriamente.

**Miriam Farinelli (RF):** La pianificazione territoriale strategica è un approccio alla gestione e all’organizzazione del territorio che mira a definire visioni di lungo periodo e integrate per lo sviluppo sostenibile di un’area, di un Paese o di una regione. Così viene definita. Non si tratta soltanto di stabilire cosa costruire e dove, ma di immaginare il futuro del territorio, coordinando economia, ambiente, mobilità e società, coinvolgendo diversi attori: istituzioni, cittadini e imprese. La visione strategica della pianificazione territoriale guarda al medio e al lungo termine, mediamente dai dieci ai vent’anni, e mette insieme urbanistica, trasporti, ambiente e sviluppo economico. Si definisce come uno strumento flessibile, capace di adattarsi ai cambiamenti economici, climatici e sociali. L’obiettivo principale è lo sviluppo sostenibile del territorio, il miglioramento della qualità della vita, la riduzione degli squilibri territoriali, la valorizzazione delle risorse locali, naturali, culturali ed economiche. Quindi la pianificazione strategica parte da un’analisi territoriale che evidenzia fragilità ambientali,



limiti infrastrutturali e opportunità turistiche, trasformandole in strategie integrate per uno sviluppo sostenibile, innovativo ed equilibrato. Dall'analisi territoriale emergono problemi e risorse che dovrebbero necessariamente tradursi in un progetto strategico, con interventi concreti su ambiente, mobilità, società ed economia. La gestione del territorio rappresenta una delle funzioni centrali delle istituzioni politiche, poiché incide direttamente sulla qualità della vita, sullo sviluppo economico e sulla tutela dell'ambiente. In questo contesto emergono due strumenti fondamentali: la pianificazione territoriale e il piano regolatore. La pianificazione territoriale è il processo attraverso il quale si definiscono strategie di organizzazione e sviluppo del territorio su ampia scala, regionale o nazionale, con l'obiettivo di armonizzare la crescita economica, la tutela ambientale, lo sviluppo infrastrutturale e l'equilibrio sociale. Si tratta quindi di uno strumento strategico integrato che mira a orientare le trasformazioni del territorio nel lungo periodo. Ha una visione sistemica, considera il territorio come un insieme complesso di relazioni, opera su territori ampi e deve avere un approccio interdisciplinare, integrando urbanistica, economia, geografia, ecologia e sociologia, coinvolgendo istituzioni e attori pubblici e privati. Poi passiamo al piano regolatore. Il piano regolatore è uno degli strumenti fondamentali della pianificazione urbanistica. Con questa espressione si indica uno strumento tecnico-amministrativo attraverso cui un Comune, o comunque un'entità assimilabile, quindi anche per dimensione al nostro territorio, stabilisce come deve essere organizzato e utilizzato il proprio territorio nel presente e nel futuro. Serve quindi a decidere dove si può costruire e con quali caratteristiche, ma anche quali aree devono essere destinate a servizi pubblici, spazi verdi, infrastrutture e tutela dell'ambiente. È dunque uno strumento che incide direttamente sulla vita quotidiana dei cittadini, avendo valore normativo e fungendo da guida per tutte le trasformazioni del territorio. Uno degli elementi principali del piano regolatore è la zonizzazione, cioè la suddivisione del territorio in aree omogenee, ciascuna con una destinazione d'uso specifica e con regole precise. Un altro aspetto riguarda le infrastrutture, evitando uno sviluppo disordinato e caotico e promuovendo una crescita equilibrata e sostenibile. Il piano regolatore ha anche una funzione di tutela, poiché può prevedere vincoli su aree di particolare valore storico, artistico e ambientale, impedendo o limitando interventi edilizi che potrebbero comprometterle. Inoltre è considerato uno strumento essenziale per governare lo sviluppo urbano perché, oltre a disciplinare l'edilizia, rappresenta una vera e propria visione strategica del territorio, conciliando la crescita economica, la qualità della vita, la tutela dell'ambiente e l'organizzazione degli spazi urbani. Il piano regolatore, quindi, è lo strumento urbanistico che disciplina in modo dettagliato l'uso del suolo e le trasformazioni edilizie all'interno del territorio. È uno strumento normativo e vincolante che stabilisce ciò che è consentito e ciò che è vietato. Mettendo in relazione i due strumenti si evidenzia come essi non siano in contrapposizione, ma complementari. La pianificazione territoriale definisce il quadro generale, il piano regolatore traduce queste indicazioni in regole concrete. La pianificazione territoriale pensa il territorio, il piano regolatore lo realizza operativamente. Non è pensabile che il piano regolatore su cui si basa la pianificazione territoriale proposta sia quello del 1992, che ha mostrato nel tempo tutta la sua criticità e fragilità. La pianificazione territoriale e il piano regolatore rappresentano due pilastri della gestione del territorio, ma svolgono ruoli distinti e complementari. La pianificazione territoriale fornisce una visione strategica e coordinata; il piano regolatore traduce tale visione in regole concrete e vincolanti. Un sistema efficace di governo del territorio richiede quindi l'integrazione equilibrata di entrambi. Senza strategia si rischia il disordine, senza regole se ne perde il controllo. Solo un attento esame dell'articolato sarà in grado di sottolineare quanto sia importante rapportare la pianificazione territoriale a un piano regolatore efficace.

**Emanuele Santi (Rete):** Innanzitutto, come forza di opposizione, abbiamo avuto modo di approfondire questo progetto di legge in maniera molto puntuale, ciascuno attraverso il proprio gruppo di lavoro competente. E la cosa che ci ha colpito subito, quando ci siamo incontrati per la prima volta, è che le determinazioni e le analisi che avevamo svolto singolarmente nei diversi gruppi risultavano poi praticamente identiche, sovrapponibili. Questo significa che, senza nemmeno esserci parlati preventivamente, siamo arrivati tutti alla stessa valutazione: quella di un progetto pericoloso, e



di un progetto che sicuramente non andava presentato in questa modalità. Sapevamo che il piano Boeri, elaborato tra il 2017 e il 2018, aveva delle criticità. Questo era chiaro. Ma quello che rileviamo oggi, e che sinceramente ci dispiace, è che Libera e la Segreteria al Territorio, con il Segretario Ciacci, hanno professato per anni l'esigenza di fare il PRG e oggi, che ne hanno la possibilità, non lo fanno e ripiegano invece su uno strumento che di fatto dà pieni poteri alla politica di mettere le mani, fare e disfare sul territorio. E mi dispiace dirlo, perché a mio avviso questo non è un buon approccio. Lo sappiamo benissimo che il PRG non è un tema semplice, ma proprio per questo si poteva fare qualcosa di meglio, anche sulla base delle riflessioni già emerse in passato, magari accantonando anche il progetto Boeri, come è stato fatto nella scorsa legislatura, ma comunque costruendo qualcosa di più serio e più coerente. Invece oggi ci troviamo di fronte a un'operazione che, di fatto, spacchetta il PRG del '92 attraverso i piani tematici. E la prima domanda che mi sono posto – da profano, perché non sono un tecnico della materia – è questa: come fanno dei piani tematici, in un'area di sessanta chilometri quadrati, a tenere conto del quadro complessivo? Cioè, come si fa a tenere insieme aree verdi, aree industriali, aree residenziali, mobilità, servizi, tutto quello che nel vostro stesso programma di governo veniva richiamato come visione complessiva? Noi oggi abbiamo un problema enorme che non viene minimamente affrontato: quello della zonizzazione. E per me questo è il primo grande punto critico. Non si può pensare soltanto alle aree residenziali senza tenere conto di tutto il resto. Oggi abbiamo un problema gravissimo di commistione tra aree industriali e aree residenziali, soprattutto, e questo in questo progetto non viene trattato affatto. Si prende di fatto lo stato attuale e si dà la possibilità, attraverso le nuove funzioni, in particolare la funzione H, di costituire cohousing e studentato – e qui apro una parentesi – in zone pubbliche ma anche private. Ricordo benissimo una conferenza stampa del gennaio 2023 in cui venivano già identificate anche delle aree private, oltre che pubbliche, dove fare cohousing e studentato. E ci sono articoli, ci sono interviste, ci sono perfino riferimenti a vie e località precise. Allora la domanda è lecita: se già esistono aree individuate, pubbliche e private, dove realizzare cohousing e studentato, e se poi il vincolo della funzione H può cadere dopo dieci anni, non è forse legittimo domandarsi se dopo dieci anni uno studentato privato possa trasformarsi in albergo, in struttura ricettiva o in altro tipo di intervento immobiliare? Perché questa è una possibilità reale, concreta, e per noi è un tema enorme, non un dettaglio. Tant'è che in questo testo, che per noi resta inemendabile, abbiamo comunque cercato di mettere almeno una pezza, proponendo ad esempio di allungare fortemente i tempi del vincolo, almeno fino a cinquant'anni, proprio per evitare interpretazioni o utilizzi distorti. Perché altrimenti si dà la possibilità di intervenire su aree private – magari già individuate – con operazioni che potrebbero ben presto cambiare natura e finalità. Poi c'è la questione del dissesto idrogeologico. Su questo, nell'articolo 10, si dà sostanzialmente la possibilità di costruire anche in aree critiche, purché vi sia una relazione tecnica che lo giustifichi. Ora, noi questo tema lo abbiamo affrontato già nella scorsa legislatura e sappiamo benissimo quanto sia delicato. Per noi questa è una previsione gravissima, perché si introduce un margine di discrezionalità su un tema che invece dovrebbe essere trattato con la massima rigidità e prudenza. Io penso che un progetto come questo si sarebbe dovuto innanzitutto basare su un'analisi demografica, su una valutazione seria di quale progetto economico e di sviluppo si voglia dare al Paese, su una visione complessiva del territorio. Invece questa visione complessiva non c'è. E ciò che emerge è piuttosto l'idea che sarà ancora una volta la politica, attraverso la CPT, a continuare a fare i giochini sul territorio: a decidere indici, a concedere funzioni, a dare studentati che poi magari tra dieci anni cambieranno destinazione. L'ultima cosa riguarda la rigenerazione speciale. Anche qui vengono già individuate due aree, e sappiamo tutti a quali si fa riferimento, e cioè l'area del Symbol e quella dell'ex Conceria, che certamente presentano criticità evidenti. Però anche su questo, dal nostro punto di vista, andavano fatte considerazioni molto più serie. La prima è che dovrebbe essere il Consiglio Grande e Generale, in maniera complessiva e trasparente, a individuare quali siano le aree da assoggettare a questo tipo di intervento, e non trovarsele già scritte dentro il progetto di legge. Poi c'è un altro tema molto concreto: chi paga le demolizioni? È una domanda semplice, ma fondamentale. Chi si farà carico dei costi di abbattimento di questi edifici? Saranno a carico dello Stato? Saranno a carico dei privati? Saranno cofinanziati? Nel testo questo non è chiarito. E non è un



dettaglio secondario. In conclusione, noi siamo completamente contrariati da questo approccio. A nostro avviso questa legge non è uno strumento di tutela del territorio, ma sarà semplicemente uno strumento nelle mani della politica per continuare a mettere le mani sul territorio attraverso i piani particolareggiati e attraverso lo strapotere della CPT. Altro che tutela del territorio. Qui si andrà avanti con clientelismo, con richieste ad hoc, con domande che arriveranno in Segreteria di Stato e con la concessione benevola di favori e prebende. E lo diciamo con rammarico, perché si poteva fare sicuramente un lavoro migliore. Ma se questa è la strada che avete scelto di prendere, allora dovrete assumervene fino in fondo la responsabilità, anche davanti ai cittadini.

**Giulia Muratori (Libera):** Innanzitutto io mi concentrerei su un dato: finalmente, dopo trent'anni dal PRG del 1992, si interviene di nuovo sul territorio. Poi possiamo condividere o meno il tipo di strumento che viene adottato. Voi lo avete detto tutti: siete tutti per il Piano Regolatore Generale. Noi abbiamo preso una decisione diversa, che non significa rinnegare quelli che erano i principi, le ipotesi e le proposte che c'erano all'interno del piano Boeri. Quindi è bene che i cittadini sappiano che finalmente, dopo trent'anni, ci sarà un cambiamento all'interno del territorio. Si è scelto uno strumento diverso, uno strumento più dinamico, più moderno, utilizzato moltissimo anche nella realtà del circondario, quindi in particolare in Emilia-Romagna. Non è vero – almeno per quanto ci risulta, e qualche ricerca l'abbiamo fatta anche noi – che si stia tornando indietro da questo modello. Anzi, proprio in un territorio come il nostro, più ridotto e proprio perché troppe pressioni ci sono state nel tempo sul territorio e sulla politica, si è rimasti bloccati politicamente, non si è intervenuti e non si è mai riusciti a portare a compimento un PRG. E quindi a questo punto la domanda è: perché dovrebbe rimanere bloccato un intero territorio, con tutti i suoi aspetti quando invece abbiamo la necessità di rinnovare il nostro Paese, che è fermo al 1992? Per pressioni, per difficoltà e probabilmente anche per incapacità di trovare una sintesi, non si è intervenuti per decenni. Oggi abbiamo uno strumento nuovo: perché non dovremmo utilizzarlo? Fra l'altro si tratta di strumenti gerarchicamente ordinati. È previsto il piano per la tutela e la salvaguardia, che è il piano che in assoluto andrà a regolamentare non solo il rischio idrogeologico, ma anche tutti gli aspetti geomorfologici, andando appunto a tutelare, salvaguardare e valorizzare il territorio, come dice il titolo stesso del piano. Quindi sinceramente non si capisce per quale motivo si debba sostenere che questo “spacchettamento” possa addirittura comportare il rischio di costruire in aree a rischio. Anche perché, nelle more dell'adozione dei piani tematici e del piano della tutela – che è il più importante – rimane in vigore il PRG del 1992. Quindi non siamo in un vuoto normativo, c'è una copertura piena. Io non credo che in questo progetto di legge manchi una visione. È chiaro che un Piano Regolatore Generale come quello di Boeri “faceva sognare”, per così dire, perché regolamentava più aspetti tutti insieme. Ma la differenza è che qui quegli aspetti sono spacchettati e verranno regolamentati nei vari piani. Quindi la visione la vedremo, eccome se la vedremo, soprattutto quando arriveremo alla conclusione del percorso e adotteremo l'intero impianto della legge. Ci auguriamo, se non altro come maggioranza, di poter arrivare il prima possibile almeno all'adozione del primo piano, che è il piano della tutela, perché è quello che in assoluto ci permette di aggiornare l'attuale carta del rischio idrogeologico e quindi di rinnovare uno strumento che oggi è oggettivamente superato. Abbiamo però deciso, come maggioranza, di dare nell'immediato una risposta a quella che è l'emergenza abitativa. E qui abbiamo anticipato uno dei temi che in realtà andrebbe affrontato nel piano tematico delle aree edificabili, per un motivo molto semplice: c'è un'emergenza abitativa. E già dall'inizio della legislatura abbiamo cercato di dare una risposta concreta a questo problema, che non riguarda solo San Marino ma è molto più diffuso. Qualche segnale c'è stato, ma non è sufficiente. E allora ci siamo interrogati su quali potessero essere ulteriori risposte. È da lì che nasce la famosa funzione H, con le comunità abitative, che sono un po' l'evoluzione di quelle che una volta erano le cooperative, con la garanzia dei 25 anni e con il divieto di alienabilità per 10 anni. Questo va evidenziato. E, proprio per evitare speculazioni, si è deciso di intervenire soltanto sulle aree servizi dello Stato. Soltanto per lo studentato e per il cohousing si prevede l'intervento sia nelle aree servizi pubbliche sia in quelle private. Lo studentato ci viene chiesto ormai in ginocchio dall'Università e io credo che questa sia finalmente una risposta.



Cosa vogliamo fare? Continuare a stare senza studentato? La nostra Università è, e deve essere, un vanto per la Repubblica. Sta funzionando, il Rettore sta facendo un ottimo lavoro, c'è un aumento degli iscritti e c'è la necessità di trovare residenze per gli studenti. Oggi noi non ce le abbiamo. Quindi ci siamo messi all'opera per dare una risposta, trovando peraltro anche la condivisione dell'Università stessa. Il cohousing è un altro dei temi importanti. Credo che anche questo sia finalmente una risposta a un'emergenza. Non so se risolverà del tutto il problema, ma sicuramente qualcosa muoverà. Per quanto riguarda le funzioni del gruppo H, direi che le norme attuali sono sostanzialmente ancora quelle del 1992, se non addirittura derivate dagli anni Ottanta, e queste nuove funzioni semplicemente non esistono. Non sono previste. Quindi la domanda è: vogliamo lasciare alla CPT la discrezionalità di decidere su funzioni di questo tipo, oppure vogliamo normarle per legge? Qui le abbiamo inserite per legge. E quindi, sinceramente, io questa discrezionalità politica lasciata alla CPT non la vedo. Io chiedo soltanto un approccio costruttivo. Capisco che non sempre, quando si fa qualcosa, questa cosa piaccia a tutti. Ma faccio fatica a vedere un atteggiamento costruttivo in una serie di emendamenti prevalentemente abrogativi. Quello che un po' mi lascia perplessa è che sembra quasi che in questo Paese non si possa toccare nulla, che non si possa modificare niente e che, soprattutto quando si parla di territorio, si debba solo guardare al passato. In questo caso sembra che si possa parlare solo di Boeri, quando fra l'altro questa legge non contiene nessun divieto conclamato, scritto nero su bianco, che impedisca di portare avanti anche proposte che c'erano già nel piano Boeri. Ve ne cito una: l'ex Symbol e l'ex Conceria erano previste nel piano Boeri. Noi abbiamo semplicemente ridotto l'elenco. Boeri ne prevedeva di più, credo si chiamassero aree di sviluppo strategico. Ne aveva previste diverse. E quell'elenco è anche modificabile, si può ampliare. Un altro principio che avevamo condiviso era quello di evitare il più possibile il consumo di suolo. Ed è esattamente quello che si sta cercando di fare. Infatti si interviene solo sulle zone servizi in questa fase. Quando arriveremo al piano tematico specifico, si cercherà di lavorare sulle aree intercluse, che era esattamente il ragionamento che faceva anche Boeri, così come il tema delle fasce verdi attorno ai centri abitati. Anche questi sono aspetti previsti da Boeri che noi condividiamo e che sicuramente, dopo esserci interrogati in maggioranza insieme alla Segreteria, troveranno una sintesi quando andremo ad affrontare quel piano tematico. L'importante, adesso, è arrivare il prima possibile al piano della tutela. In questo modo avremo finalmente la possibilità di aggiornare l'attuale piano idrogeologico del 1992, che sì, assolutamente condivido, va rinnovato.

**Gian Carlo Venturini (PDCS):** Anch'io volevo svolgere qualche considerazione su questo provvedimento di legge, perché ho sentito molte critiche da parte dell'opposizione e personalmente credo che siano in parte fuori luogo. Questa legge cambia lo strumento di pianificazione e, a nostro avviso, lo fa in modo più adeguato e più attento, dove non si vanno a sommare le varie problematiche, le pressioni o altre situazioni tutte dentro un unico contenitore. Questo comporta che cosa? Che il Piano Regolatore Generale, dopo quasi trentaquattro anni, se non è stato fatto, vuol dire che qualche problematica c'è. Oltre al fatto che ancora quel piano regolatore non ha formalmente esaurito la sua potenzialità, perché credo che sia rimasto in termini un circa 15-20% in ogni Castello. Noi invece, proprio alla luce anche di questa considerazione, abbiamo scelto di definire e modificare lo strumento di pianificazione, adottando uno strumento più dinamico e, a nostro avviso, più efficace, perché consente di aggiornare e fare una pianificazione per aree tematiche. È vero, sono 60 chilometri quadrati, però proprio perché sono 60 chilometri quadrati ci sono delle esigenze che, come Stato, come Paese e come realtà territoriale, dobbiamo tutelare, in particolare il paesaggio. E allora questi primi 35-36 articoli di legge definiscono lo strumento e le modalità di come si va a modificare il piano regolatore, individuando con l'articolo 18 le famose aree tematiche. Queste però hanno una specificità che noi abbiamo voluto mettere anche nella legge: prima di attuare quelle aree tematiche, con l'articolo 18, dobbiamo definire le aree di tutela territoriale e idrogeologica che sono contenute nell'articolo 9 e nell'articolo 10, perché vogliamo dare a queste due tipologie di salvaguardia del territorio la giusta considerazione e valutazione. Perché dico questo? Perché l'allegato al Piano Regolatore del '92 prevedeva già una tavola dove c'era indicato un rischio idrogeologico che però non



aveva nessuna valenza sovraordinata rispetto all'edificabilità che il Piano Regolatore dava. E quindi oggi quella tavola allegata al Piano Regolatore del '92 non ha sortito tutti gli effetti che avrebbe dovuto produrre. La proposta del dottor Boeri andava a disciplinare questa area che anche noi, nella nostra tipologia di impostazione, vogliamo disciplinare, però aveva un problema. Lui indicava sì le aree di tipo A e di tipo B che avevano rischio idrogeologico: alcune non si potevano assolutamente edificare, in altre non si poteva neanche fare l'ampliamento, però non dava delle soluzioni. Ed erano poi fatte, a nostro avviso, in modo tale che alcune scelte risultavano poco comprensibili. In alcune aree più distanti dalle zone calanchive non vi erano limitazioni, mentre in altre che sembravano meno esposte si introducevano vincoli più forti. Ecco perché abbiamo voluto fare una riflessione sul rischio idrogeologico anche attraverso queste tavole. Io credo quindi che su queste aree e su queste tematiche una riflessione vada fatta, perché, come è stato detto, l'articolo 9 e l'articolo 10 devono essere i due piani precursori dei piani tematici che andranno poi ad analizzare e disciplinare gli interventi specifici. La riqualificazione del tessuto urbano già edificato, con una certa uniformità, penso che debba essere fatta. Quindi, a nostro avviso, questo strumento è uno strumento più agevole, più dinamico e che consente di sviluppare e approfondire meglio certe tematiche, certe aree che dovranno essere disciplinate dal piano regolatore. Altre considerazioni che ho sentito riguardano, ad esempio, le critiche sulla funzione H. Allora, io voglio ricordare che l'intervento che abbiamo voluto mettere in atto è diviso in due tipologie: quelle che riguardano aree pubbliche e quelle che riguardano aree private di zone servizi, già indicate e pianificate a livello di Piano Regolatore vigente. Vengono introdotte queste funzioni perché la funzione cohousing e la funzione studentato vengono previste nelle aree servizi private e pubbliche, ma lo studentato addirittura anche in aree che, con l'attuale destinazione urbanistica, ricadono sia nelle zone A sia nei centri storici. Perché io credo che, ad esempio, ipotizzare uno studentato nel centro storico di Borgo, oltre a riqualificare il centro storico di Borgo, possa dare una risposta anche abitativa per gli studenti che, con la funivia, sono subito collegati con la sede universitaria. È un esempio, non significa che si debba per forza andare nelle zone servizi. La funzione forse più nuova è quella della funzione abitativa per comunità abitative, che riguarda le zone servizi pubbliche. Zone servizi pubbliche che ne abbiamo, come è stato detto, già individuate nel PRG in varie realtà del territorio. E allora ci sono due aspetti che possono essere, a mio avviso, validi e interessanti. Da una parte il fatto che l'abbiamo prevista nelle zone servizi pubbliche e questo comporta un convenzionamento. E qui do anche una risposta all'intervento del collega Santi: questo convenzionamento poi va in Consiglio, e quindi lì ci saranno tutte le caratteristiche del caso, tutte le condizioni per consentire, se c'è qualcuno interessato a investire in quel settore e in quell'ambito, di mettere a disposizione della collettività una risposta concreta. E allora credo che alcune perplessità e alcune preoccupazioni ci possano anche stare, ma in questo ambito io darei anche una lettura diversa. Spesso ci riempiamo la bocca del problema che in vari Castelli, soprattutto quelli più piccoli, abbiamo un problema di residenti, un problema di nascite, di bambini e quindi di continuità di alcuni servizi, ad esempio le scuole. E allora lo Stato potrebbe anche fare una valutazione del tipo: voglio cercare di insediare qualche abitazione in più, per esempio nel Castello di Chiesanuova, nel Castello di Montegiardino, nel Castello di Faetano o di Acquaviva, che sono Castelli dove c'è qualche problematica in più legata proprio alle residenze e quindi al mantenimento di certi servizi, come le scuole, gli uffici postali, le banche o altri servizi. È una riflessione ed è una risposta che può essere data alle esigenze della collettività. Quindi io non mi preoccupo più di tanto del fatto di dire che spacchettiamo il PRG del '92 con le aree tematiche e i piani tematici, perché credo che ci consentirà di fare una riflessione più approfondita su queste tematiche, anche sul piano del rischio idrogeologico, anche sul piano del rischio sismico e anche sul piano di tutela del nostro territorio in generale. Un'ultima riflessione riguarda la rigenerazione speciale, sulla quale mi è sembrato che né il collega Troina, né Casali, né forse anche Santi fossero soddisfatti. Noi abbiamo previsto con l'articolo 51 delle aree di riflessione e approfondimento, perché ad esempio una è quella classica dell'ex Symbol, come era indicata anche nel progetto Boeri, e un'altra è quella dell'ex Conceria ad Acquaviva, perché in un'area così piccola ci sono tre palazzine, circa 70 appartamenti, e questo potrebbe generare, qualora venisse completato l'intervento, problemi



di vivibilità, problemi di viabilità e altro. Ma questa soluzione non è solo demandata a una convenzione che dovrà definire la Segreteria o il Congresso di Stato: quella convenzione viene in Consiglio, e quindi c'è una maggiore garanzia anche per la collettività. Ecco allora che questa norma, questa legge, credo possa dare delle risposte sia alla collettività sia ad alcuni interventi che abbiamo ritenuto tutti un po' non idonei o non pertinenti rispetto a quel tipo di edificazione. Era previsto un aggiornamento del Piano Regolatore, nei programmi di governo, da anni, da parte di varie forze politiche, non solo di governo. Noi non diciamo che non lo facciamo: lo facciamo con uno strumento diverso, dove prima diamo valore al rischio idrogeologico e alla tutela e salvaguardia del territorio e poi da quello discendono le altre aree tematiche, che riguardano le infrastrutture, le zone agricole, le zone parco, le zone produttive, le zone di riqualificazione del tessuto urbano già realizzato. Questo è l'intendimento della legge ed è per questo che, come forza politica ma anche nell'ambito della maggioranza, abbiamo individuato questo strumento come uno strumento che possa dare le risposte che la collettività si attende. Non le avrà tutte subito, perché, come ho detto prima, dei 56 o 57 articoli previsti dalla legge, i primi 35-36 creano lo strumento e ricopiano il PRG esistente in attesa di poter fare le tavole tematiche. Gli altri 10-15 articoli introducono le funzioni che mettono ordine nelle zone servizi, la A2, la A3 e la A4, e vanno anche a correggere alcune distorsioni che forse ci sono state nell'applicazione delle norme in questi anni. Un esempio per tutti è quello dell'incentivazione energetica, che era una bella idea, ma che poi in certi casi si è trasformata semplicemente in demolizione e ricostruzione per ottenere un incremento di indice e di altezza. Dove questo strumento di pianificazione veniva in Commissione Politiche Territoriali, nell'ultimo anno o anno e mezzo, abbiamo cercato di limitarlo al massimo o di eliminarlo, e i colleghi che sono in CPT lo possono confermare. Quelli invece che erano in area di intervento diretto, zone B o B1, bastava che presentassero la pratica edilizia all'Ufficio Urbanistica e, se rispondeva ai requisiti fissati per legge, veniva riconosciuta.

**Paolo Crescentini (PSD):** La nostra posizione è una posizione di assoluta convinzione su questo progetto di legge. Anzi, ringraziamo il Segretario Ciacci per avere portato all'attenzione del Consiglio prima e poi naturalmente della Commissione questo provvedimento di legge, atteso da anni, perché finalmente dopo 34 anni si torna a parlare di una pianificazione strategica del territorio in una forma più dinamica, come è già stato detto da diversi colleghi, e in una forma più moderna, che naturalmente ha a cuore la salvaguardia del territorio. E nella salvaguardia del territorio vengono citati anche degli aspetti che, dal nostro punto di vista, sono molto importanti, perché vengono disciplinate nuove forme abitative come il cohousing, di cui abbiamo già parlato anche nella legge sull'emergenza casa, e lo studentato. E qui sono d'accordo con quanto detto anche dalla collega Muratori: l'Università rappresenta un fiore all'occhiello del nostro Paese e, attraverso lo studentato, può naturalmente crescere ulteriormente. Tant'è vero che la nostra Università è davvero molto attrattiva, anche grazie ai corsi di laurea che sono stati introdotti negli ultimi anni. Poi, non da ultimo, come è stato detto anche nella conferenza stampa che ha preceduto questa Commissione dal collega Luca Lazzari, c'è un aspetto molto importante che è quello delle comunità abitative, che sicuramente può dare delle risposte anche nei piccoli Castelli, come già qualcun altro ha sottolineato. E questo richiama un po' alla memoria il tema delle abitazioni in cooperativa, che nei primi anni Duemila rappresentavano uno strumento molto utile. E sono convinto che oggi, attraverso la legge che andremo ad esaminare, questo strumento delle comunità abitative possa rappresentare davvero un valore aggiunto del provvedimento. Concludo dicendo che naturalmente l'esame dell'articolato sarà un esame impegnativo, anche perché ci sono tanti emendamenti delle forze di opposizione. Però, sinceramente, io mi sarei aspettato una proposta più costruttiva, degli emendamenti propositivi o degli emendamenti che magari potessero andare a migliorare, qualora fosse stato necessario, il testo di legge. Invece vedo soprattutto emendamenti abrogativi. E quando si fanno emendamenti abrogativi, a volte mi viene da pensare che forse non ci siano nemmeno tante idee su questa materia e che si cerchi sempre di denigrare il lavoro che viene fatto dalla maggioranza. Purtroppo è così dall'inizio della legislatura. E io ho visto, in questo inizio di legislatura, una tendenza costante. Ce ne sono tanti che sono abrogativi.



Resta il fatto che io voglio fare un plauso a questa maggioranza, perché ancora una volta ha dato dimostrazione di avere le idee chiare. Perché quando si tratta di portare a casa dei provvedimenti importanti, questa maggioranza lo fa. E allora chiediamoci perché per 34 anni non è mai stato fatto un nuovo Piano Regolatore. Ci sono state tutte le forze politiche al governo, anche chi oggi è all'opposizione. Ricordo che negli anni attorno al 2008-2010 c'era anche chi aveva la responsabilità diretta come Segreteria di Stato con delega al Territorio, eppure non ha prodotto risultati. Quindi oggi, se si arriva a questo provvedimento di legge, io voglio dare merito al Segretario di Stato per il Territorio e alla maggioranza che sostiene questo governo di avere le idee chiare e di portare finalmente a casa un provvedimento di legge che sono certo darà delle risposte al nostro Paese.

**Francesca Civerchia (PD-CS):** Io volevo richiamare l'attenzione su un aspetto che riguarda più da vicino le persone, le famiglie con fragilità e con problematiche che in qualche modo possono ricondurre al tema della disabilità. Un po' come aveva detto poco fa anche il Segretario rispetto al cohousing per gli anziani, visto che si apre questo progetto di legge e questo documento importante che andrà in qualche modo a scrivere una parte significativa della storia del nostro territorio, mi fa molto piacere che si pensi anche al mondo della disabilità. È un mondo che ha sempre più la necessità di ricevere risposte in linea con la Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità e con le indicazioni degli organismi internazionali, cioè risposte che sappiano fornire ai cittadini anche strutture – o meglio, soluzioni abitative – adeguate ai bisogni delle persone con disabilità. Ricordo che l'ultimo progetto di una certa rilevanza, se non erro, risale al 2014, quando l'architetto Morganti predispose un bellissimo progetto proprio sul tema della disabilità per realizzare delle abitazioni che andavano nella direzione di dare una risposta concreta alle famiglie, in particolar modo sul tema del “dopo di noi”. Molte famiglie, dal 2014 ad oggi, si sono dovute attrezzare autonomamente e oggi, per esempio, la Fondazione Centro Anch'io ha portato avanti un progetto importante. Però, secondo me, anche la nostra realtà deve poter disporre di una soluzione abitativa adeguata, perché ormai anche il termine “struttura” è obsoleto, che possa dare una risposta anche a quelle patologie e a quelle condizioni di disabilità che richiedono un maggiore intervento di carattere socio-assistenziale. Il mio intervento era quindi soltanto per sottolineare l'importanza che questo documento avrà, perché dovrà andare a rispondere anche a questo genere di necessità, che sempre più spesso vengono portate all'attenzione non solo della nostra aula consiliare ma anche della società civile nel suo complesso. Esprimo quindi nuovamente apprezzamento per aver posto il focus e l'attenzione anche su queste tematiche così delicate, ma al tempo stesso estremamente importanti, perché sono quelle che definiscono davvero il grado di civiltà di una società. Lo dico sempre: non si deve mai trascurare o tralasciare nessuno.

**Guerrino Zanotti (Libera):** Credo sia intanto doverosa una premessa, perché evidentemente rispetto a temi così specifici e così tecnici per loro natura, c'è certamente anche un fortissimo spessore politico, perché le scelte sono soprattutto politiche, però è chiaro che quando se ne parla ci si rende conto che bisognerebbe avere probabilmente molte più conoscenze di carattere tecnico. Per quanto mi riguarda, non è così. Mi sono confrontato con persone competenti, e a differenza di quanto è stato detto da altri, queste persone non hanno affatto demolito o demonizzato questo progetto di legge. Mi hanno invece fatto capire che, intanto, lo strumento scelto è uno strumento assolutamente legittimo, che non è vero venga utilizzato solo qui nelle zone limitrofe o in Emilia-Romagna, ma che è in uso in moltissime amministrazioni su tutto il territorio italiano. E il fatto che venga utilizzato anche per una realtà come quella di San Marino, pur limitatissima nella sua estensione, non lo rende affatto improprio, perché anche un territorio piccolo come il nostro presenta comunque problematiche che non sono poi così diverse, nella loro natura, da quelle di territori ben più estesi. Ecco perché, da non tecnico, faccio fatica a comprendere una contraddizione che ho sentito più volte in quest'aula. Da una parte si dice che questo è un progetto di legge svuotato, privo di sostanza, perché bisognava andare verso il piano regolatore generale, magari quello di Boeri. Dall'altra, però, si dice che questa legge è pericolosissima, che apre a speculazioni, a rischi enormi per il nostro territorio e per la nostra



economia. Allora, delle due l'una: se davvero è una legge vuota, come si sostiene, non si capisce perché debba essere così pericolosa; se invece è così pericolosa, evidentemente qualche contenuto e qualche capacità di incidere ce l'ha. Io credo che la verità stia nel fatto che questo sia uno strumento che può essere efficace. Uso volutamente il condizionale, perché ciò che farà di questa legge quadro una buona legge sarà il percorso che accompagnerà la realizzazione della pianificazione territoriale e soprattutto i tempi di attuazione. Su questo, infatti, abbiamo già avuto modo di confrontarci con il Segretario Ciacci, e credo che la scansione dei vari passaggi, dei diversi step previsti dal progetto di legge, sarà assolutamente decisiva. Così come saranno decisivi i tempi. Mi viene da dire, in questo senso, che nella gerarchia delle norme che dovranno seguire all'approvazione di questa legge quadro, il punto centrale resta il piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio. Ma questo è già previsto chiaramente nel testo che ci apprestiamo a discutere e votare. E io credo che sia proprio lì che si esplicitano concretamente tutte quelle politiche di tutela e salvaguardia del territorio di cui il Segretario ha parlato più volte, anche pubblicamente. Mi ricordo benissimo, ad esempio, alcuni incontri nei quali è stato detto con grande chiarezza che non possiamo più sopportare il sacrificio di aree agricole in favore di nuova edificazione. E allora, per quanto mi riguarda, questo è un impegno politico molto preciso che la Segreteria si assume con questo progetto di legge: privilegiare la rigenerazione, la riqualificazione e la ristrutturazione dell'esistente rispetto al nuovo edificato. Io credo quindi che le premesse per fare un buon lavoro ci siano tutte, e che questo progetto di legge contenga già elementi importanti che possono consentirci di farlo. Poi, naturalmente, c'è anche un altro aspetto che non possiamo ignorare. È vero che il faro che deve guidarci è quello della tutela e della salvaguardia del territorio, e che non dobbiamo abusare del consumo di suolo, tanto più in un territorio limitato come il nostro. Però chi ha responsabilità di governo e di amministrazione del Paese deve necessariamente contemperare più esigenze. Da una parte c'è, appunto, la salvaguardia del territorio; dall'altra ci sono esigenze reali e concrete che tutti noi abbiamo richiamato, a partire dall'emergenza casa. E allora, se si va ad identificare, ad esempio, la tipologia H, io francamente faccio fatica a capire anche qui tutta la demonizzazione che è stata fatta. È stato detto che bastava intervenire sulle tipologie A e B. Ma io mi chiedo: qual è, nella sostanza, la differenza? Se oggi si decide di regolamentare con una nuova tipologia H, invece di modificare A e B, questo da solo significa forse aver aperto le porte alla speculazione? Io credo proprio di no. Credo che si potesse fare una scelta o l'altra, e si è fatta la scelta di introdurre una tipologia nuova, che prima non esisteva e che consente di regolamentare in maniera specifica realtà nuove, che oggi il nostro territorio ha bisogno di affrontare. Mi riferisco, in particolare, agli studentati, al cohousing e alle comunità abitative. Sono tutte tipologie che vanno a rispondere a un'emergenza reale, che è quella abitativa. Se si realizzassero degli studentati, per esempio, è evidente che si libererebbero anche appartamenti e soluzioni abitative oggi assorbite dal mercato universitario, e questo aprirebbe più possibilità per i nostri concittadini, sia sul fronte dell'affitto che su quello dell'acquisto. C'è poi un tema che, secondo me, nella legge non va affatto sottovalutato, ed è quello della partecipazione. Abbiamo avuto modo di verificare diverse esperienze fatte in territori vicini, nelle quali ci è stato spiegato che il fatto che questo tipo di strumento preveda una partecipazione attiva da parte della cittadinanza rappresenta un elemento molto positivo e ha prodotto risultati altrettanto positivi nella programmazione e nell'attuazione dei piani strategici territoriali.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Ho apprezzato alcuni passaggi in termini di coerenza rispetto, per esempio, agli interventi del collega Casali e del collega Farinelli, perché a Repubblica Futura bisogna dare atto di avere sempre manifestato con forza la necessità di intervenire con un piano regolatore. Quindi, in coerenza, la loro linea, da un punto di vista metodologico, è certamente da riconoscere. Diverso è invece il ragionamento su altri passaggi che mi risultano un po' più difficili da comprendere, soprattutto in merito agli interventi dei colleghi Troina e Santi, i quali invece avrebbero avuto l'opportunità, per esempio, di non cestinare – uso i termini che ha usato Casali – il PRG di Boeri e di portarlo avanti nella precedente legislatura. So che al collega Troina dà fastidio sentir parlare del passato, però questo è un fatto. E quindi si comprende bene come invece le attività di



mediazione possano essere funzionali per fare passi in avanti e non dover per forza guardare sempre indietro. Ritengo dunque che questo sia un passo in avanti sicuramente importante. Quindi, da un punto di vista metodologico, pur comprendendo la critica, noi crediamo che questo strumento di pianificazione territoriale ci consenta davvero di fare un passo avanti. Secondo aspetto. È stato chiesto se sia stata fatta un'analisi rispetto al piano di sviluppo o alla prospettiva del Paese. Non volendo banalizzare, visto che ne parlavamo anche prima, rispetto al gruppo di lavoro che ha seguito la stesura della norma, è vero: abbiamo fatto un gruppo di lavoro interno e non allargato per arrivare alla redazione del testo. Però, permettetemi, non credo si possa dire che non vi sia una risposta, per esempio, sul tema della residenzialità, su quanti saremo fra quindici anni, sulle esigenze sociali che il nostro Paese ha. Io credo che, ormai, di analisi il nostro Paese ne abbia fatte. Non sono mai abbastanza, sia ben chiaro, le analisi non sono mai abbastanza, ma è arrivato anche il momento che queste analisi vengano messe nero su bianco, iniziando a ragionare su un articolato che già oggi contiene una serie di analisi e di approfondimenti che credo ci siano e sui quali dovremmo confrontarci, al netto degli emendamenti abrogativi che avete presentato e che io non vado a denunciare, ma comprendo. Io penso però che analizzare un testo oggi ci consenta di affrontare tutta una serie di questioni. E poi ci sono due velocità: c'è la velocità della pianificazione tematica e c'è invece una velocità più rapida, immediatamente eseguibile e applicabile, che è quella delle esigenze sociali. Quindi, permettetemi, l'analisi socioeconomica è stata fatta. Poi si dice: si poteva fare già con le funzioni esistenti. Tutto vero. Ma allora, permettetemi, perché oggi si crea lo scandalo per il fatto che abbiamo introdotto la funzione di abitazione collettiva? Io non vedo dove stia. C'è una discrasia nella critica che viene svolta. Le aree sono già state individuate? No, le aree non sono state individuate. Per quelle private oggi introduciamo eventualmente, quando la approveremo, una norma generale e astratta. Noi prevediamo per legge che per forza le aree servizi, con un certo numero di anni, abbiano una funzione sociale ben precisa, perché ci devono essere aree comuni che non possono essere inferiori rispetto a quanto prevede la disciplina urbanistica. Se poi accedi agli incentivi, cioè all'abbattimento del costo in materia di monofase per quanto riguarda le spese di costruzione, addirittura la convenzione va in Consiglio Grande e Generale. C'è quindi totale trasparenza anche da questo punto di vista. I livelli di trasparenza sono ancora più elevati. Le aree servizi sono già state individuate? Ribadisco: no. Invece, per quanto riguarda le aree servizi pubbliche, lì le aree servizi dello Stato sono già ben chiare nel piano regolatore. E anche questo è governo del territorio che spetta, in questo caso, al Congresso di Stato, avviando un bando che poi successivamente viene pubblicato. Qualsiasi cittadino può partecipare al bando. Partecipa al bando andando a definire o un cohousing, o uno studentato, o delle comunità abitative. E quando viene fatta la convenzione, la convenzione va a sua volta in Consiglio Grande e Generale. C'è molta trasparenza. Voi fate una proposta: dite che fino a quando non facciamo i piani di tutela non facciamo neanche, non introduciamo, la funzione abitativa per le comunità collettive abitative. È una proposta che comprendo, sia ben chiaro. Anche noi ci siamo interrogati più volte: per rispondere immediatamente a un'esigenza sociale, aspettiamo i piani di tutela o intanto acceleriamo? Noi abbiamo fatto una scelta politica e questa proposta dell'opposizione la comprendo. L'opposizione dice: non toccate niente fino a quando non fate i piani tematici. Comprensibile. Cioè loro dicono: non toccate niente, neanche l'introduzione della funzione di abitazione collettiva. È una proposta. Entriamo nel merito della proposta. Ho visto uno degli emendamenti modificativi: dice appunto "non tocchi niente fino a quando non fai i piani tematici". Comprendo. È un tema che abbiamo affrontato anche noi, tanto è vero che noi tocchiamo pochissimo, perché diciamo: tocchiamo solo le aree servizi con specifiche funzioni. Studentato: ha ragione il commissario Muratori, è una vita che si parla di studentati. Se noi facciamo alloggi per gli studenti, facciamo crescere l'università. E poi le comunità abitative, su cui ci confronteremo successivamente. Sul tema del dissesto idrogeologico, permettetemi, cerco anche di essere costruttivo con l'opposizione. Se il problema è davvero quello che diceva il commissario Troina, e cioè il comma 3 dell'articolo 10, dove si legge che i tecnici abilitati certificano l'adeguatezza delle indagini ed attestano la compatibilità degli elaborati progettuali agli esiti delle verifiche, se questo rischia di essere mal interpretato, perché c'è il timore – e ripeto, qui c'è una scala



gerarchica molto precisa, il testo non può essere letto a stralci, la pianificazione potrà essere definita a stralci, ma il testo va letto nella sua interezza – quando noi parliamo di piano di tutela, il piano di tutela ha una serie di salvaguardie non indifferenti. Qua si dice semplicemente che qualcuno si deve prendere anche la responsabilità di andare a definire le modalità di intervento e lo abbiamo scritto in questo modo. Ma se questo è il problema, ecco, sia ben chiaro, siamo anche assolutamente disponibili a dover cestinare il comma 3 dell'articolo 10 e dire: se questo è il problema, scriviamo semplicemente che i tecnici, questo lo faremo successivamente con altre discipline di decreto e di regolamentazione, fermo restando che qualcuno che si deve prendere la responsabilità bisogna che se la assuma. Ma sia ben chiaro: il tema del dissesto idrogeologico non viene assolutamente toccato dalla norma, se non andando a prevedere, pro futuro, un piano di tutela. Altre due considerazioni. Mi fa piacere che il collega Civerchia abbia fatto riferimento al tema del cohousing anche in un'ottica di “dopo di noi”. Semplifico il concetto, perché è proprio uno degli obiettivi. Ci sono delle aree servizi pubbliche che sono inutilizzate al Casale La Fiorina. Di fianco a Casale La Fiorina abbiamo un'area servizi gigante, già pronta. Potremmo tranquillamente ampliare il Casale La Fiorina. Sto dicendo un'eresia? Non mi sembra. Stiamo parlando, semmai, di totale trasparenza, di un bando che apriamo e che torna in Consiglio Grande e Generale. Quindi, anche sul fronte della trasparenza, la CPT qui viene semmai limitata molto rispetto agli interventi che possono essere fatti. Finisco dicendo un'altra cosa. Perché 10 anni, 15 anni? Vi svelo un segreto: il PRG del '92 aveva 10 anni. Dieci. Perché il territorio cambia, perché il territorio ha bisogno della necessità di essere uno strumento, come diceva Venturini, dinamico. A me sembrerebbe assurdo che dopo 10 anni che uno fa un investimento per lo studentato, se le dinamiche cambiano, se facciamo le università tutte online, noi ci teniamo lo studentato? Non lo so. Poi sarà il mercato che ci dirà quale tipo di politica adottare. Queste sono alcune risposte che ci tenevo a dare. Poi ribadisco: se il tema è semplicemente il metodo, lo comprendo. Interessante la proposta che avete fatto sulla pianificazione tematica, che deve essere sovraordinata anche alla funzione abitativa di abitazione collettiva, anche se vi abbiamo spiegato qual è il tema delle due velocità. C'è un'esigenza sociale da provare subito a spingere, perché sulla pianificazione tematica ci sarà, con la rapidità che auspicava il collega Zanotti, da prendersi un pochino più di tempo. Per il resto io sono convinto che il confronto sarà comunque nel merito, perché conosco anche i commissari di opposizione, so che sono sempre molto puntuali e precisi nelle osservazioni anche tecniche, e quindi cercheremo di dare risposta nel miglior modo possibile.

**Matteo Casali (RF):** Il discorso della pianificazione per strati tematici è, a nostro avviso, una pianificazione che non funziona in un territorio come il nostro, per le ragioni che ha spiegato il commissario Farinelli. In generale, la complessità di un territorio non si può affrontare per compartimenti stagni, perché l'urbanistica è una disciplina che ha problemi e tematismi fortemente interconnessi, e questo lo capisce chiunque, soprattutto in un territorio come il nostro. E l'elogio della complessità del nostro territorio è qualcosa che semplicemente non sta nei fatti, perché questo significherebbe dire che nessuno sarebbe mai riuscito a fare un piano regolatore generale. Poi c'è il tema del fatto che finalmente dal '92 si fa qualcosa e che noi saremmo attaccati a Boeri. Io ho già detto che di Boeri non facciamo un feticcio e che il punto non è quello. Il problema è che, a partire dal discorso del collage dei tematismi, siete proprio voi a dimostrare nei fatti che è impossibile ragionare per tematismi, perché quel collage lo cercate nel PRG del '92. Quindi pensate un po': il PRG del '92 voi lo rendete redivivo. Quindi noi saremmo quelli che vogliono tornare a Boeri, mentre voi siete quelli che cristallizzano il PRG del '92 per chissà quanti altri anni. Qualcuno ha parlato del fatto che sarebbe incongruente dire, da una parte, che questa è una legge vuota e, dall'altra, che con la funzione H andiamo a disintegrare il territorio. Ma la criticità sta esattamente in questo: la modalità della pianificazione, che è, a nostro avviso, deleteria, perché rende redivivo il PRG del '92. Qui non si intende sostituire uno strumento: qui si cristallizza quello strumento. Noi abbiamo il piano delle finestre, dei tappeti, dei solai, delle porte, ma non abbiamo il piano della casa. Allora cosa facciamo? Come piano della casa prendiamo il PRG del '92. Se questa non è una legge reazionaria. Non è un caso che noi, negli emendamenti, vi abbiamo detto: volete fare i piani tematici? Allora li buttate fuori



tutti insieme, che vuol dire fare una pianificazione di carattere generale. Quindi le criticità della legge stanno nella criticità di questo tipo di pianificazione, nel rendere redivivo il PRG del '92 e nelle mani libere che si lasciano alla CPT. La funzione H, con questa legge, la introducete d'èmlée su tutto il territorio, nelle zone a servizi, private e non private. Ci sarebbe anche da chiedersi quanti interventi di edilizia popolare si intendano fare, perché dire che la funzione H è una risposta sociale si chiama demagogia, si chiama populismo. Se c'è un'esigenza per fare alloggi di residenza sociale, si definiscono con gli strumenti urbanistici i luoghi, ci si mettono i soldi e si fanno gli interventi. Non è con la funzione H che si risolve il problema. Ma ritorno a spiegare, per chi dice di non averlo capito, perché la funzione H è pericolosa: perché la funzione H può essere insediata su tutto il territorio. La funzione H non è un tipo edilizio. Lo studentato e il cohousing non sono un tipo edilizio. Il cohousing è un contratto di natura civilistica e lo studentato è una funzione abitativa collettiva. C'è solo un problema: che la funzione H, con questo provvedimento, la puoi infilare dappertutto, dappertutto, in zone pubbliche, in zone private, e lo studentato dopo dieci anni può diventare un albergo anche in zone a servizi. Con quale strumento? Con lo strumento del piano particolareggiato e della Commissione per le Politiche Territoriali. Io, a sentire nella stessa frase la parola flessibilità e la Commissione per le Politiche Territoriali, vengo preso dai brividi, perché il presidente della CPT ci ha appena detto che in CPT si può fare tutto. E noi gli diamo anche questa ulteriore prerogativa.

**Emanuele Santi (Rete):** Ciacci attacca noi di Rete e Motus, dicendo che nella scorsa legislatura avremmo cestinato il piano Boeri. Ma scusi, Segretario Ciacci, il piano Boeri l'ha fatto lei quando era al governo. C'era lei al governo con RF. L'ha fatto Michelotti nella legislatura 2017-2019. Poi Canti l'ha accantonato, certo, perché aveva dei problemi. Ma questo è un altro discorso. Quindi non può venire a dire a noi che lo avremmo cestinato, come se fosse una responsabilità esclusivamente nostra, perché il piano Boeri nasce in una fase politica nella quale lei c'era e governava. Poi si può discutere se fosse valido o meno, e noi abbiamo sempre detto che, a nostro avviso, aveva delle criticità. Ma il punto oggi non è neanche questo. Il punto è che lei ci dice che la pianificazione per strati, per piani tematici, sarebbe la soluzione. E invece per noi è esattamente il contrario: fare dei piccoli piani regolatori tematici in un territorio di 60 km<sup>2</sup> è un errore. Perché in questo modo non si tiene insieme ciò che oggi dovrebbe essere affrontato in maniera organica. Noi abbiamo un problema evidente di commistione tra aree verdi, aree residenziali e soprattutto aree industriali. Soprattutto residenziali e industriali. E questa cosa, con i piani tematici, lei riesce davvero a metterla a sistema? Io credo di no. Perché se non si guarda nel complesso a quello che è stato fatto in questi trent'anni, allora non si affronta il nodo vero. E qui Casali ha ragione: noi stiamo riesumando il PRG del '92. Un PRG che ha fatto danni. E li ha fatti anche attraverso i piani particolareggiati e attraverso la CPT. Ce lo vogliamo dire oppure no? Basta affacciarsi dalla Prima Torre e guardare il nostro territorio per vedere come è stato edificato: è stato fatto uno schifo. E noi adesso riesumiamo di nuovo quello schifo. Sulla funzione H, Casali ha detto bene. Qui il punto è che questa nuova funzione si può fare su tutto il territorio, sul pubblico e sul privato. E allora io non vorrei essere scortese, ma c'è una dichiarazione – gliel'ho già citata – su giornale.sm del 23 gennaio 2026, in cui viene riportato chiaramente che il meccanismo prevede che lo Stato metta a disposizione terreni di sua proprietà o che il progetto si sviluppi su aree private identificabili come servizi. Allora, qualcosa è già stato individuato. E infatti l'articolo riporta anche una serie di aree ben precise. Lo leggo testualmente. Si dice che uno degli obiettivi dichiarati della legge è il ripopolamento dei castelli periferici e che, per questo motivo, le aree pubbliche candidate a ospitare i primi progetti pilota sarebbero già state scelte lontano dal centro. Ora, io non so se quelle siano parole riportate correttamente dal giornalista, se siano dichiarazioni del tecnico o se siano interpretazioni dell'articolaista. Questo ce lo deve dire lei. Però qui non stiamo parlando di ipotesi astratte: qui ci sono sette aree già indicate nero su bianco su un giornale. E allora non ci si può venire a dire che non è stato definito nulla. Io glielo chiedo con molta semplicità: sono state individuate oppure no? Se sì, ce lo dica. Se no, smentisca quell'articolo. Ma non si può tenere il piede in due scarpe: da una parte dire che non c'è nulla di già impostato e dall'altra ritrovarsi con un elenco dettagliato di aree e località.



**Gaetano Troina (D-ML):** Troverei interessante rileggere un testo che, secondo me, rappresenta bene la dinamica che ha portato alla situazione di oggi. Mi riferisco a un comunicato stampa di Libera del 21 maggio 2023, che titolava così: “Dal PRG di Boeri alle cantonate. I poltronari della maggioranza hanno tradito tutte le promesse”. Nel comunicato si riportavano anche alcune dichiarazioni dell’architetto Boeri durante la Biennale di Venezia 2023. A un certo punto si leggeva: “Non posso non pensare a San Marino, un territorio che mi sta a cuore”. Poi il comunicato proseguiva così: “Abbiamo consegnato tre anni fa un piano regolatore che, per la prima volta, grazie alla consulenza di esperti geologi, indica le aree a rischio idrogeologico, le aree a rischio esondazione, le aree a rischio frane. Questo piano è purtroppo da tre anni fermo nei cassetti del governo, nonostante sia stato condiviso in tutti i suoi passaggi”. Poi si parlava delle inondazioni e di altre criticità, ma il punto politico era chiarissimo. Il comunicato diceva ancora: “Come spesso succede, il governo e in questo caso il segretario Canti ha buttato via un progetto interessante, già pronto, senza uno straccio di idea concreta su come poter progettare il piano regolatore, se non dando altre migliaia di euro a nuovi consulenti. Non è possibile che il piano sia ormai fermo da 30 anni, ma le promesse di Canti sono ormai barzellette amare per il nostro Paese”. E ancora: “Spiace perché il progetto di Boeri, tra l’altro, indicava precisamente proprio le aree a rischio idrogeologico. Di fronte all’emergenza che ha solo sfiorato anche la nostra Repubblica, non abbiamo un documento di gestione del territorio moderno ed efficace, con studi geologici seri. In quattro anni di legislatura il governo in mano a DC e Rete ha distrutto tutto quello che era già stato impostato, alla faccia della lungimiranza e della programmazione, e non ha portato una riforma, nonostante il governo dei grandi numeri, lasciando il Paese con una marea di debiti. I problemi sono sempre all’ordine del giorno: debito cronico, sanità allo sbando, i giovani per comprare casa devono fare l’acquisto fuori territorio, non c’è un’idea di sviluppo del Paese”. E poi la conclusione politica: “È arrivato il momento di far sentire la voce di tanti sammarinesi che si sono effettivamente stancati di questa situazione. Il PRG c’è ed è attuale. La politica non può solo distruggere, deve saper costruire. Perché non migliorarlo? Le parole di Boeri sono sicuramente uno smacco totale al segretario Canti. San Marino poteva essere un giardino di ricchezza, invece è sempre più in difficoltà. Venite alla nostra serata pubblica, proprio per non rendere il Paese e i nostri cittadini schiavi dei mercati finanziari e di una maggioranza inadeguata e solo attaccata alle poltrone per timore di non essere più rielelta”. Allora, io questo ve lo ribalto tutto indietro. Perché voi oggi ci parlate tanto di mediazione, di capacità di mediazione, di responsabilità, ma queste cose le scrivevate voi a maggio del 2023. E allora la domanda è molto semplice: cosa avete fatto in questi due anni di governo per risolvere quei problemi che voi stessi denunciavate? Perché oggi siete voi in maggioranza. Quindi, siccome qui si richiama spesso la coerenza, si fanno le pulci all’opposizione su quello che avrebbe o non avrebbe fatto, sulle battaglie portate avanti o meno, io credo che prima di puntare il dito, di fare nomi e cognomi, di dire “quella forza politica”, “quell’altra forza politica”, sarebbe il caso di guardarci un po’ nelle tasche e anche un po’ in faccia. E soprattutto di renderci conto di quello che è stato fatto e di quello che invece non è stato fatto. E aggiungo un’ultima cosa, che per me non è secondaria. Bisognerebbe anche cominciare a rispettarci un po’ di più quando interveniamo nei luoghi istituzionali. Perché quello che sta succedendo non è accettabile. Non c’è più una regola, non c’è più un limite, non c’è più educazione. E questo, in una commissione, cioè in un organo parlamentare, è semplicemente inaccettabile. La differenza di opinioni ci sta, ci stanno anche le prese di posizione forti, ci stanno pure le arrabbiate. Ma non siamo al bar. E io, da consigliere di questa Repubblica, non lo accetto. E lo dico da due anni.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Mi fa sorridere che si dica di non guardare al passato e poi il collega Troina legga un comunicato di Libera del 2023. Fermo restando che quel comunicato può piacere o non piacere, il punto politico vero è che oggi questa maggioranza una norma sulla pianificazione territoriale strategica l’ha presentata. E credo che questo sia comunque un lavoro di approfondimento che meriti rispetto, al di là di quanto si decanta al microfono. L’articolo che lei ha citato è fatto benissimo e anche le parole di Battistini sono perfette. Perché? Perché, lo ribadisco, le



aree servizi pubbliche sono quelle dello Stato già previste dal piano regolatore. Lei ha citato un elenco di aree servizi pubbliche che non è un mistero: sono lì, esistono già, sono già individuate dal PRG. Quindi non è che le abbiamo scelte noi oggi. E allora bisogna ascoltarsi bene. Io provo a fare un intervento che contesta nel merito e nella sostanza le vostre osservazioni, ma le cose che dico fuori microfono le dico anche al microfono: le aree servizi pubbliche esistono già nel PRG del '92. E le aree servizi private esistono allo stesso modo. Noi oggi diciamo una cosa molto semplice: sulle aree servizi private si può introdurre una funzione che preveda la possibilità di fare studentato o cohousing. Poi sarà il mercato a dire se quelle funzioni avranno senso o meno. Se io ho un'area servizi, col cavolo che faccio 30 studentati se poi non ho 30 studenti che mi pagano l'affitto. Mi meraviglio anche un po' di chi si professa liberale in quest'aula e poi, su questo, sembra voler pianificare perfino quante strutture possano nascere. Se vogliamo parlare nel merito, parliamo nel merito. Se invece vogliamo fare demagogia, allora facciamola pure, per carità, è tutto legittimo. Ma non veniteci a raccontare che noi abbiamo già scelto le aree servizi, perché le aree servizi le ha già scelte il PRG del '92. Punto. Noi diciamo che su quelle aree servizi, visto che sono già state opzionate e visto che non vogliamo consumare nuovo territorio agricolo, si possa prevedere la possibilità di realizzare cohousing, studentati e comunità abitative. Poi ha ragione Casali quando dice che probabilmente di studentati ne basterà uno. È probabile. E ha ragione anche quando si dice che, con l'invecchiamento della popolazione, l'ampliamento del Casale La Fiorina sarà sempre più un'esigenza reale. Abbiamo liste d'attesa, quindi è evidente che il tema esiste. Ma tutto questo lo dirà il mercato e lo dirà anche una pianificazione seria del territorio. Però resta il fatto che le aree servizi sono già previste.

**Articolo 1 - Principi e obiettivi generali: approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.**

**Emendamento interamente abrogativo proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** Come dicevo, l'emendamento abrogativo fa parte di una postura politica molto chiara che noi abbiamo nei confronti di questa legge, e la postura è di assoluta non condivisione dell'intero progetto. Per questo abbiamo presentato emendamenti abrogativi e, solo in subordine, qualche emendamento modificativo, in una logica che ho già definito di contenimento dei danni. Questa prima parte della legge mi ricorda molto quelle formulazioni che spesso troviamo quando si enunciano principi generali o indirizzi di piano: una serie di desiderata, di buoni propositi, che se andassimo a rileggere il PRG del 1992 o altri testi normativi probabilmente ritroveremmo quasi identici. Tuttavia, alcuni aspetti hanno suscitato la mia curiosità, perché qui si parla di capisaldi del governo del territorio, come la messa in sicurezza del territorio assicurandone la funzionalità idrogeologica, ma poi, leggendo l'articolato che seguirà, questo tema non trova un reale sviluppo. Anzi, in questi primi articoli si fa ampio richiamo alla sicurezza idrogeologica, ma poi, concretamente, non si affrontano né gli assetti idrogeologici né l'analisi del rischio residuo rispetto alle opere che si andranno eventualmente a realizzare. Tant'è che noi abbiamo previsto un emendamento per introdurre un piano tematico che dia contenuto tecnico a ciò che il piano di tutela e salvaguardia enuncia in modo troppo generico. Si parla poi di rigenerazione dei tessuti urbani, e qui si apre un tema che mi sta particolarmente a cuore. Noi abbiamo già nel PRG del '92 le aree a ristrutturazione, le famose zone R, che avrebbero dovuto consentire interventi di recupero e riqualificazione del tessuto urbano. Eppure, malgrado il piano, i piani particolareggiati e le varianti, quelle aree non sono mai state definitivamente restaurate e ristrutturate: rimangono cantieri aperti, aree incompiute, situazioni sospese. Anche questo meriterebbe un approfondimento serio. Altro principio che viene richiamato è il contenimento del consumo di suolo, definito come risorsa limitata, non rinnovabile e insostituibile. Bene, ma in questa legge non c'è un solo rigo che traduca questo principio in una scelta concreta. Ci è stato detto nel dibattito generale che si potrà anche fare riferimento al piano Boeri, ma qui dentro non c'è scritto nulla di preciso. E allora il problema è proprio questo: sono tutti principi sacrosanti, ma rimangono sulla carta, buoni per qualsiasi uso, senza



una vera idea di fondo del territorio. Perché nessuno può dirsi contrario al rilancio delle infrastrutture turistiche o a nuove opportunità economiche, ma il punto è che il Governo dovrebbe mettere in campo queste scelte, non limitarsi ad auspicarle nell'ennesimo preambolo dell'ennesima legge inutile.

**Gaetano Troina (D-ML):** Mi accodo alle osservazioni del collega Casali, perché questo articolo enuncia una serie di principi che, in linea generale, sono assolutamente condivisibili. Nessuno mette in discussione che questi obiettivi debbano essere perseguiti. Il problema, però, è che, esaminando poi il testo nel suo complesso, molte di queste affermazioni non vengono minimamente sviscerate né approfondite. Penso, ad esempio, al richiamo alla messa in sicurezza del territorio assicurandone la funzionalità idrogeologica, oppure all'incentivazione degli interventi edilizi per favorire la rigenerazione urbana, o ancora al contrasto ai cambiamenti climatici attraverso il miglioramento delle prestazioni degli edifici. Questi sono temi su cui il Governo è intervenuto in altri momenti, anche in altre legislature, penso per esempio alle misure sull'efficienza energetica degli edifici. Ma in questa legge tutto questo non viene minimamente affrontato in modo concreto. Si evocano concetti come la riduzione dei consumi energetici, ma non si sviluppa alcuno strumento reale per perseguirli. In più, vorrei una spiegazione sul comma 4, dove si dice che "lo Stato esercita le funzioni di governo del territorio assicurando il perseguimento dell'interesse pubblico". Quando una legge attribuisce funzioni, deve anche chiarire a quale organismo o a quale soggetto spettano, e con quali modalità possano essere esercitate. Altrimenti, se nessuno le esercita, di chi è la responsabilità? Del Governo? Del Consiglio Grande e Generale? Di una Commissione? Di un organo tecnico? Non è chiaro. È troppo facile scrivere principi altisonanti, come dire che San Marino tutelerà sempre l'ambiente o promuoverà politiche green, se poi non si stabilisce chi debba attuarli e chi debba controllare che vengano effettivamente attuati. Così facendo, il rischio è che tutto resti scritto sulla carta, senza produrre alcun effetto concreto. Ed è esattamente questo il motivo per cui abbiamo presentato numerosi emendamenti abrogativi: perché l'impianto di questa legge, così come è stato concepito, non regge. E ci tengo anche a precisare, rispetto a quanto è stato detto prima, che non ci sono soltanto emendamenti abrogativi. Ci sono anche undici emendamenti che intervengono nel merito del provvedimento, proprio per cercare di correggere, dove possibile, i punti più critici. Quindi non è corretto dire che l'opposizione si sia limitata a cancellare: siamo intervenuti anche nel merito, ma resta il fatto che questo progetto di legge, così scritto, non ha una direzione credibile.

**Emanuele Santi (Rete):** Anche per quanto riguarda l'articolo 1, che entra nel merito dei principi e degli obiettivi generali, è evidente che siamo di fronte a formulazioni che, prese in sé, non possono che essere condivisibili. È chiaro che il nostro Paese debba andare in quella direzione. Il problema, però, è che questi principi, per quanto condivisibili e anche ben scritti nei loro intenti, poi cozzano con tutto il proseguo della legge, perché nei fatti non trovano applicazione concreta. Ed è proprio questo il tema centrale. Se noi abbiamo presentato per la maggior parte emendamenti abrogativi, pur avendo presentato anche emendamenti propositivi, è perché gli abrogativi servono a manifestare con chiarezza la nostra non condivisione dell'impianto complessivo della legge. Dall'altra parte, però, abbiamo ritenuto doveroso intervenire almeno su alcuni punti, credo una decina o poco più di articoli, per provare a mettere delle pezze, a correggere almeno le criticità più evidenti, pur restando dentro un testo che, a nostro avviso, rimane non condivisibile nella sua struttura. Entrando poi nell'analisi articolo per articolo, torno anch'io sul comma 4, dove si legge che "lo Stato esercita le funzioni di governo del territorio". E qui viene spontaneo chiedersi: ma chi è lo Stato? Le prerogative pubbliche esistono già, ci mancherebbe altro che si scrivesse in una legge che si persegue l'interesse privato invece di quello pubblico. Ma così la formulazione resta troppo vaga. Sarebbe stato necessario individuare un organismo preciso: poteva essere l'Osservatorio, il Comitato Tecnico, o qualsiasi altra struttura, ma non si può lasciare tutto a un'entità indistinta. E poi, se andiamo ai cosiddetti capisaldi del governo del territorio, il primo nodo vero è quello della sicurezza idrogeologica, che si ricollega direttamente all'articolo 10. Questo è un tema che conosciamo bene. Esistono terreni edificabili che insistono su aree a dissesto idrogeologico, e il punto vero è che con il piano Boeri quei terreni, di



fatto, non sarebbero più stati edificabili ma agricoli. Qui invece, attraverso una formulazione vaga e strumenti altrettanto vaghi, si riapre la possibilità di costruire. E questo era uno dei nodi centrali di quel piano. Io stesso avevo criticità sul PRG Boeri, ma il cuore del ragionamento era proprio questo: mettere un limite. E qui quel limite viene meno. Lo stesso vale per il tema dei cohousing, degli studentati, della silver economy. Lei, Segretario, ha detto che sarà il mercato a determinare quante richieste arriveranno. Ma proprio qui sta il problema: una pianificazione seria dovrebbe dirci oggi quanti cohousing servono, quanti studentati servono, quante strutture servono davvero. Uno? Due? Cinque? Dieci? Se invece lasciamo tutto al mercato, senza limite, allora non stiamo più parlando di pianificazione. Stiamo parlando di altro. E quel limite, ci consenta, oggi in questa legge non c'è.

**Gian Carlo Venturini (PDCS):** Non avevo intenzione di intervenire, ma dopo gli interventi che si sono susseguiti da parte dell'opposizione credo che alcune precisazioni vadano fatte. Sul tema del piano Boeri e del rischio idrogeologico, è vero che quel piano individuava delle aree a rischio, ma il problema principale era che non forniva soluzioni concrete. Perché è chiaro che se una persona si trova una casa in un'area che viene classificata a rischio idrogeologico, giustamente non può ampliarla né costruire ulteriormente, ma allora lo Stato deve anche offrire una prospettiva alternativa, perché quella persona aveva maturato un diritto edilizio in quel contesto. È questo il punto che manca. Per questo credo che il lavoro che stiamo cercando di fare, anche attraverso le aree tematiche, sia proprio quello di arrivare a una ricognizione più dettagliata, distinguendo tra interventi che devono essere totalmente esclusi e altri che invece, con accorgimenti tecnici adeguati, potrebbero essere consentiti. Non si tratta di dire che tutto si può fare, ma nemmeno di bloccare tutto indistintamente. Faccio un esempio concreto: l'intervento realizzato negli anni '70 a Domagnano, vicino alla chiesa, dove con opere di contenimento è stato possibile sostenere un'area su cui poi sono stati realizzati edifici. Questo dimostra che il rischio esiste, ma che può essere gestito con determinate soluzioni tecniche. Certo, può non essere conveniente economicamente, ma non è detto che debba essere sempre vietato. Per questo serve definire meglio i criteri, perché è evidente che non può bastare una semplice relazione tecnica per superare vincoli di questo tipo. Su questo mi pare che anche il Segretario abbia dato disponibilità a intervenire. Allo stesso modo, sulle zone servizi, cohousing e altre funzioni, va ricordato che trattandosi di aree soggette a convenzione, queste convenzioni dovranno essere definite e, nel caso di aree pubbliche, passeranno anche dal Consiglio. Non è una cosa irrilevante. Anzi, è un elemento di garanzia. Storicamente poche pianificazioni arrivavano in Consiglio, oggi invece questo passaggio è previsto. E se ci saranno criticità, sarà proprio il Consiglio a evidenziarle e a correggerle.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Sarò molto veloce. Io credo che, quando si parla di principi e obiettivi generali, sia inevitabile che questi possano apparire, in parte, ridondanti o pleonastici. Tuttavia, sono necessari perché definiscono quella cornice all'interno della quale si inseriscono tutte le norme successive. E spesso quella cornice diventa sostanza. A mio avviso, l'articolo 1 svolge proprio questa funzione: individua i principi fondamentali su cui si innestano gli articoli che seguono, e non credo che vi siano disposizioni in contrasto con questi principi. Per quanto riguarda il tema dello Stato che esercita le funzioni di governo del territorio, è una formulazione che può sembrare generica, ma in realtà è già presente, con sfumature simili, anche nel progetto Boeri, che è stato richiamato più volte nel dibattito. Quindi non è un elemento nuovo o arbitrario, ma un'impostazione già presente in precedenti elaborazioni. Sul tema della pianificazione e delle questioni più operative, come il cohousing o altre tipologie, credo che avremo modo di approfondire nel prosieguo del dibattito sugli articoli successivi, quindi non mi dilungo oltre. Ribadisco però che i principi e gli obiettivi generali indicati in questo articolo sono, a mio avviso, ampiamente condivisibili. Comprendo che possano esserci differenze di impostazione politica sull'impianto complessivo della legge, ma credo che su questa parte introduttiva ci sia una base comune su cui si può convergere.



**Matteo Casali (RF):** Questo articolo potrebbe tranquillamente essere il primo articolo di una legge di piano regolatore generale, anche se, a dire il vero, il piano regolatore generale non avrebbe bisogno di una legge che lo sorregga, perché è già di per sé uno strumento normativo autonomo. Una breve osservazione sulla formulazione relativa alla messa in sicurezza del territorio, assicurandone la funzionalità idrogeologica: è una frase che, così com'è scritta, non significa nulla. Cosa vuol dire assicurare la funzionalità idrogeologica? Che l'acqua deve defluire? È una formulazione vaga, priva di contenuto tecnico reale. Ed è curioso sentire dire che il piano Boeri sarebbe stato criticato perché non dava soluzioni, quando oggi si propone una legge che è ancora più preliminare e che non fornisce alcuna soluzione concreta. Le soluzioni, eventualmente, dovevano essere costruite a partire da quegli strumenti, con il contributo politico e tecnico necessario. Non si può criticare l'assenza di soluzioni allora e, allo stesso tempo, rivendicare un impianto normativo che oggi non ne offre alcuna. È una contraddizione evidente. Infine, un'ultima osservazione: indicare come capisaldi del governo del territorio la comunità abitativa, il cohousing e lo studentato è, a mio avviso, un errore concettuale. Non si tratta di capisaldi del governo del territorio, ma di strumenti o funzioni specifiche. L'edilizia sociale si realizza attraverso politiche e investimenti concreti, il cohousing è una modalità di convivenza di natura civilistica, e lo studentato rientra in una specifica funzione urbanistica. Confondere questi elementi con i principi fondamentali del governo del territorio significa creare un'impostazione teorica debole.