

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

Giovedì 9 aprile 2026, sera

Prosegue nella serata di giovedì 9 aprile 2026, al comma 2, l'esame dell'articolato del progetto di legge "Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali". Vengono discussi gli articoli dal 43 al 52.

L'articolo 43 regola la realizzazione degli studentati, fissando regole precise su dimensioni minime delle camere, numero di posti letto, servizi igienici, spazi comuni e aree accessorie come lavanderie, depositi biciclette e spazi verdi. Con un emendamento, il Governo introduce una modifica importante: il vincolo di destinazione d'uso passa da 10 a 20 anni, obbligando a mantenere la funzione di studentato senza possibilità di cambio. Le opposizioni presentano un emendamento abrogativo e uno modificativo, entrambi respinti, e propongono soprattutto di allungare ulteriormente il vincolo fino a 50 anni, o almeno 30, e di inserire una norma chiara che garantisca che negli studentati ci siano davvero studenti. Nel dibattito, Emanuele Santi (Rete) riconosce che il testo migliora perché "si fissano criteri obbligatori e non più ambigui", ma sostiene che il vincolo "resta un limite ancora troppo basso" e avverte che senza regole precise c'è il rischio che le strutture vengano usate "per altre finalità"; Matteo Casali (RF) spiega che la proposta di un vincolo più lungo nasce dal fatto che la vita utile di un edificio è di circa 50 anni e definisce "pleonastica" la parte sull'efficientamento energetico, già prevista per legge; Gaetano Troina (D-ML) insiste sul punto centrale, cioè garantire per legge l'effettiva destinazione agli studenti, altrimenti si rischia di avere immobili solo formalmente in regola ma usati come normali abitazioni. In risposta, il Segretario di Stato Matteo Ciacci difende la scelta del Governo, spiegando che il passaggio a 20 anni rappresenta "un punto di equilibrio più avanzato" e che il confronto ha comunque migliorato il testo, lasciando aperta la possibilità di ulteriori verifiche tecniche su alcuni aspetti.

Confronto serrato anche attorno all'articolo 44 che introduce la funzione delle comunità abitative, cioè progetti residenziali realizzati su aree pubbliche con l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi a condizioni agevolate. Il testo, modificato dal Governo con un emendamento, stabilisce che le unità immobiliari devono avere una superficie compresa tra 60 e 140 metri quadrati, richiama le norme su sostenibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche e, soprattutto, introduce un doppio vincolo: mantenimento della funzione per 25 anni e inalienabilità per 20 anni. L'idea, come spiegato dal Segretario di Stato Matteo Ciacci, è quella di mettere a disposizione terreni pubblici a prezzo calmierato, su cui realizzare piccoli complessi abitativi destinati a soggetti con determinati requisiti economici, attraverso bandi e graduatorie, per favorire l'accesso alla prima casa. Le opposizioni presentano un emendamento abrogativo e uno modificativo, entrambi respinti, e chiedono in particolare di rafforzare il vincolo sulla destinazione, proponendo di portare il limite dei passaggi di funzione fino a 50 anni (o almeno 30), ritenendo troppo breve la durata prevista. Nel dibattito, Gaetano Troina (D-ML) evidenzia che il punto centrale resta proprio il rischio che, una volta scaduto il vincolo, l'intero progetto perda la sua funzione originaria, osservando che "una volta scaduto, quella comunità abitativa può sostanzialmente venir meno" e trasformarsi in altro. Dubbi emergono anche sulla definizione stessa di comunità abitativa e sulla mancanza di indicazioni chiare sugli spazi, con il rischio di ambiguità applicative.



L'articolo 45 definisce le “disposizioni attuative per l'approvazione dei Piani Particolareggiati per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva”. Con gli emendamenti, il Governo interviene per rendere le regole più precise e applicabili. Un'altra modifica importante riguarda il funzionamento generale della norma: viene confermato che nelle aree pubbliche serve il piano particolareggiato, che deve garantire integrazione urbana e accesso ai servizi, ma viene introdotto un “doppio binario”. Nelle zone residenziali a intervento diretto (zone B e BE), infatti, non serve più il piano ma basta una convenzione, che regola comunque nel dettaglio l'intervento. È una scelta che nasce anche dal confronto in Commissione e che, secondo il Governo, rende il sistema più flessibile. Per le comunità abitative (H4), il piano deve indicare indici urbanistici, numero di alloggi, spazi comuni, materiali e tipologie edilizie; inoltre si chiarisce – dopo il confronto in aula – che “non sono ammesse in nessun caso villette monofamiliari”. Matteo Casali (RF) sostiene che la norma sembra pensata per funzionare sempre con il piano particolareggiato e che l'introduzione del doppio binario dimostra una difficoltà strutturale, osservando che senza piano “questa logica non gira più” e che si rischia di complicare il sistema introducendo nuove procedure invece di semplificare. Anche Gaetano Troina (D-ML) segnala inizialmente un'ambiguità sulla formulazione relativa alle villette monofamiliari, poi corretta dal Governo proprio per evitare interpretazioni errate. In replica, il Segretario di Stato Matteo Ciacchi difende le modifiche, spiegando che non c'è “malafede” ma una scelta tecnica e che il doppio binario nasce anche dalle osservazioni dell'opposizione, trasformate in un miglioramento del testo.

Vengono esaminati anche gli **articoli 46** (Bandi pubblici per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche) e **47** (Disposizioni per l'accesso a Comunità Abitative in aree pubbliche mediante bando pubblico).

Dopo un confronto sulle modalità di prosecuzione dei lavori - non senza alcune polemiche - si decide di proseguire con la seduta oltre la mezzanotte.

Sull'**articolo 48**, relativo agli interventi in aree pubbliche, le opposizioni sollevano dubbi sul tema del subentro e sui margini lasciati ai regolamenti futuri: Gaetano Troina (D-ML) evidenzia che senza conoscere le regole attuative non è chiaro “quali possibilità si intendono disciplinare”, mentre Matteo Casali (RF) segnala alcune incoerenze tra articoli, soprattutto sul tema del prezzo calmierato. Sull'**articolo 49**, che disciplina cohousing e studentati in aree private, il Governo introduce l'obbligo di destinare almeno il 30% degli immobili a canone calmierato se si accede agli incentivi e rafforza i controlli con un decreto delegato. Le opposizioni riconoscono miglioramenti ma restano critiche: Casali sottolinea che l'impianto conferma un'impostazione iniziale troppo legata al piano particolareggiato e chiede più chiarezza sulla gestione e sulla distribuzione del 30%, mentre Troina segnala una formulazione poco chiara sul ruolo di “altre università”. Emanuele Santi (Rete) valuta positivamente i correttivi ma insiste sulla necessità di controlli reali per evitare usi impropri. Il Governo difende le modifiche, spiegando che servono proprio a garantire utilizzo corretto e maggiore flessibilità.

L'articolo 50 (Incentivi per interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva) introduce agevolazioni fiscali, in particolare riduzioni della monofase sui materiali da costruzione, per favorire la realizzazione di abitazioni collettive, estendendole anche agli interventi pubblici e prevedendo una corsia preferenziale per le pratiche amministrative, con l'aggiunta finale di un rinvio a un regolamento attuativo per definire modalità e controlli. **L'articolo 51 (Progetti per interventi in ambiti di rigenerazione speciale)** disciplina interventi straordinari di riqualificazione urbana in aree degradate, consentendo anche la demolizione parziale di edifici e il trasferimento dei diritti edificatori in aree pubbliche, con l'obiettivo di superare situazioni bloccate come gli “ecomostri” e migliorare la qualità urbana, individuando già due aree specifiche e lasciando la possibilità di aggiungerne altre. Le opposizioni contestano soprattutto la scelta di indicare direttamente in legge le



aree, ritenuta poco trasparente e troppo rigida, chiedendo criteri generali e una successiva individuazione tramite decreto, sollevando inoltre dubbi su chi debba sostenere i costi delle demolizioni e sui rischi di modifiche troppo ampie agli strumenti urbanistici; gli emendamenti vengono respinti e l'articolo approvato. **L'articolo 52 (Modifiche al Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51)** interviene sugli incentivi alla riqualificazione energetica degli edifici, mantenendo l'impianto originario ma introducendo modifiche rilevanti.

Attorno alle 2.00 la seduta viene sospesa. I lavori riprenderanno alle 9.00

Comma 2 - “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali”.

Art.43 - (Studentato)

Emendamento abrogativo presentato dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Emendamento modificativo del comma 5 proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Leggerei il testo già emendato. *I progetti finalizzati all'insediamento della funzione H3 studentato devono soddisfare i requisiti dimensionali minimi, con numero minimo di posti letto pari a 10, camere singole con superficie utile netta minima di 11 metri quadrati, camere doppie con superficie utile netta minima di 18 metri quadrati e servizi igienici integrati con superficie utile netta minima di 4 metri quadrati. Gli spazi comuni, dimensionati in base al numero di posti letto e alle esigenze specifiche dell'utenza, devono prevedere sala comune attrezzata con cucina e servizi igienici comuni o condivisi, con superficie utile netta minima corrispondente a 2,6 metri quadrati per ogni stanza, in alternativa ai servizi igienici integrati. Sono inoltre previsti spazi per attività ludiche, culturali, ricreative e sportive, spazi per attività di servizio, lavanderia, stenditoi, stirerie, dispense, locali impiantistici comuni, spazio per deposito biciclette e ciclofficina, spazio a verde attrezzato di uso comune, spazi interni ed esterni ad uso pubblico. La previsione degli spazi comuni di cui al comma 2, lettera e), è facoltativa nelle zone A1 centri storici. Le metrature di cui al comma 1, lettera b), sono ridotte a 9 metri quadrati per le camere singole e 15 metri quadrati per le camere doppie nelle zone A1 centri storici. Gli interventi edilizi per la realizzazione di studentati devono rispettare i requisiti e le prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale. Qui vengo all'emendamento: l'insediamento della funzione di cui al comma 1 comporta il vincolo di mantenimento della stessa, senza possibilità di passaggio di funzione, per 20 anni. Tale vincolo è recepito nel piano particolareggiato, nel bando ove previsto e nella successiva convenzione. Il comma 6 dell'articolo 43 è così sostituito. Vado con la lettura. Dopo l'articolo 142 bis della legge 140/2017 è aggiunto il seguente articolo 142 ter. Per i complessi e le unità immobiliari adibite a studentato, funzioni H1, H3, H5 e H6 di cui all'articolo 43, si prescrivono spazi esterni di pertinenza accessibili, spazi comuni dell'edificio accessibili, ivi compresi tutti i percorsi interni e le singole unità ambientali. Accessibile una camera ogni 20 con servizio igienico accessibile, con il minimo di una per ogni complesso, e accessibile un servizio igienico comune per ogni piano.*

Emanuele Santi (Rete): Rispetto all'articolo 43, diciamo che cambiamo argomento rispetto al precedente, perché prima parlavamo di cohousing mentre qui si tratta dello studentato, però la funzione resta quella di cui abbiamo discusso anche prima. Devo dire che rispetto all'articolo precedente c'è un miglioramento, perché qui si utilizza in modo più chiaro il “devono prevedere”,



quindi si fissano criteri obbligatori e non più ambigui tra devono e possono. Questo è positivo, perché si individuano requisiti precisi che i progetti devono soddisfare. Le criticità che rileviamo restano però sostanzialmente le stesse. La prima riguarda il vincolo temporale: avevamo già evidenziato che 10 anni non erano sufficienti e infatti oggi si passa a 20 anni, che è sicuramente un miglioramento. Tuttavia, per noi resta un limite ancora troppo basso, perché avevamo proposto 50 anni e indicato come possibile mediazione i 30. Il fatto stesso che si sia intervenuti dimostra che la criticità c'era ed era reale. In parte è stata corretta, ma non del tutto risolta. La seconda questione riguarda invece il vincolo effettivo di utilizzo: bisogna prevedere che all'interno degli studentati ci stiano davvero gli studenti. Non è una cosa scontata e va scritta chiaramente, con controlli adeguati. Altrimenti il rischio è che queste strutture vengano utilizzate per altre finalità. Questo elemento, a nostro avviso, va inserito. Per il resto prendiamo atto del miglioramento, ma riteniamo che si potesse fare di più.

Matteo Casali (RF): Ho alcune richieste di chiarimento, anche per una mia comprensione tecnica del testo. In particolare vorrei capire meglio la differenza tra servizi igienici integrati e servizi igienici condivisi, perché il testo li pone in alternativa ma non è del tutto chiara la distinzione operativa tra le due soluzioni. Inoltre, l'impostazione generale della norma appare orientata prevalentemente alla realizzazione di nuovi edifici, con parametri dimensionali minimi piuttosto rigidi. Questo porta a pensare che sia più semplice costruire ex novo che intervenire sull'esistente, salvo le deroghe previste per i centri storici. Mi collego poi al comma 4: la previsione sull'efficientamento energetico e sulla sostenibilità ambientale appare pleonastica, perché si tratta già di obblighi previsti dalla normativa vigente. Se si intende introdurre uno standard più elevato, allora questo va esplicitato chiaramente. Diversamente, non è necessario ribadire un obbligo già esistente. Sul tema del vincolo temporale, voglio chiarire che i numeri indicati non erano casuali: abbiamo fatto riferimento alla vita utile dell'edificio, che è generalmente stimata in 50 anni. Da qui nasce la proposta di un vincolo lungo, o quantomeno di una mediazione intorno ai 30 anni, per garantire una coerenza tra la costruzione e la destinazione d'uso nel tempo.

Gaetano Troina (D-ML): In primo luogo chiederei di poter visionare l'emendamento di cui si è parlato, in particolare quello relativo all'articolo 49, perché potrebbe essere utile per comprendere meglio come si intende affrontare il tema sollevato dal collega Santi. Ritengo infatti che la questione dell'effettiva destinazione agli studenti sia centrale e che potrebbe essere inserita già nel comma 1, accanto ai requisiti dimensionali minimi. In assenza di questa previsione, il rischio è che si realizzino immobili formalmente conformi ma utilizzati come normali appartamenti, senza alcun vincolo reale. Questo renderebbe inefficace l'impianto della norma. Per quanto riguarda il comma 2, faccio invece un'osservazione diversa rispetto a quelle fatte sul cohousing: qui si prevedono una serie di spazi obbligatori, alcuni condivisibili e coerenti, altri forse eccessivi. Penso ad esempio all'obbligo della ciclofficina, che nel contesto sammarinese potrebbe risultare sovradimensionato. Comprendo la logica della previsione, ma forse sarebbe opportuno mantenere maggiore flessibilità. Sul vincolo temporale condivido quanto già detto: il passaggio da 10 a 20 anni è positivo ed è frutto del confronto, ma resta aperta la valutazione sulla possibilità di prevedere un vincolo più lungo.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Credo che il confronto che si è sviluppato su questo articolo sia stato utile e abbia portato a un miglioramento concreto del testo. Non la leggerei come una contrapposizione tra chi propone più anni o meno anni, ma come un percorso di confronto che ha consentito di trovare un punto di equilibrio più avanzato rispetto alla stesura iniziale. Il passaggio da 10 a 20 anni sul vincolo di destinazione rappresenta un elemento migliorativo significativo, che tiene conto delle osservazioni emerse nel dibattito. Per quanto riguarda il tema dell'effettiva destinazione agli studenti, è un aspetto condivisibile sul piano del principio e sul quale possiamo fare una valutazione tecnica per capire come inserirlo correttamente nella norma. Sul tema delle deroghe nei centri storici, la scelta nasce dalla volontà di favorire processi di riqualificazione urbana, rendendo possibile l'insediamento di studentati anche in contesti più complessi, dove altrimenti sarebbe difficile



rispettare standard troppo rigidi. L'obiettivo è quello di rendere questa funzione realmente applicabile. Per quanto riguarda infine gli aspetti tecnici, anche in materia di efficientamento energetico, si tratta di richiami che si inseriscono in un quadro normativo già esistente e contribuiscono a dare coerenza complessiva al testo. In conclusione, riteniamo che l'emendamento rappresenti un passo avanti e restiamo disponibili a ulteriori approfondimenti tecnici.

Emanuele Santi (Rete): Vogliamo capire, se riuscite a darci già l'emendamento all'articolo 49, perché per noi sarebbe davvero importante che questo vincolo effettivo venga rispettato, cioè che negli studentati ci stiano effettivamente gli studenti. Sulla durata, adesso abbiamo anche scherzato, sembra quasi che tiriamo i numeri, ma non è così. Il collega Casali ha spiegato bene il ragionamento: noi abbiamo ragionato sulla vita media che può avere un immobile di questo tipo. Abbiamo detto che una vita media può essere di 50 anni e che quindi si poteva arrivare anche a una mediazione un po' più alta rispetto alla metà, che poteva essere 30. Voi avete portato il vincolo a 20 anni, che certamente è già migliorativo rispetto ai 10 iniziali, però ribadisco il concetto che questo progetto di legge, così come era uscito, presentava molte distorsioni e quella del vincolo molto corto a 10 anni era una di queste. Meno male che la maggioranza è venuta almeno un po' incontro a questa esigenza, calmierando questo possibile rischio con il passaggio a 20 anni. Diciamo che ci può soddisfare in parte, ma i problemi restano e noi continuiamo a pensare che quel vincolo avrebbe dovuto essere più forte e più garantista.

L'articolo 43, comprensivo degli emendamenti modificativi dei commi 5 e 6 del Governo, è messo in votazione e approvato con 10 voti favorevoli e 4 astenuti

Art.44 - (Alloggi per Comunità Abitative in aree pubbliche), messo in votazione con le modifiche proposte dal Governo: approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

Emendamento abrogativo presentato dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Emendamento modificativo del comma 4 proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Io, presidente, leggerei l'articolo già emendato. *I progetti finalizzati all'insediamento della funzione H4, alloggi per comunità abitative, devono avere una superficie utile netta dell'unità immobiliare compresa tra i 60 e i 140 metri quadrati. Gli interventi edilizi per la realizzazione di alloggi per comunità abitative devono rispettare i requisiti e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti in materia di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale. Si applicano le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla sezione 6 della legge numero 140 del 2017 e successive modifiche, con particolare riferimento all'articolo 141 della medesima legge. Il comma 4 viene cambiato con la solita specifica, per cui l'insediamento della funzione di cui al comma 1 comporta il vincolo di mantenimento della stessa senza possibilità di passaggi di funzione per 25 anni e un vincolo di inalienabilità per 20 anni dal rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. Tali vincoli sono recepiti nel bando e nella successiva convenzione. Il vincolo di mantenimento di funzione è recepito nel piano particolareggiato, come previsto. Qui introduciamo le comunità abitative.*

Gaetano Troina (D-ML): Sull'abrogativo valgono le solite considerazioni che non ripeterò. Anche sull'emendamento in subordine non serve leggerlo, perché sostanzialmente noi proponevamo che la possibilità dei passaggi di funzione non vi fosse prima di 50 anni, mentre avevamo lasciato invariato il



vincolo di inalienabilità per 10 anni dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. In realtà, se ho ben capito, l'emendamento del segretario non va a modificare il tema dei passaggi di funzione, ma interviene sul vincolo di inalienabilità. A noi invece interessava soprattutto il tema dei passaggi di funzione, perché è proprio quello che fa cambiare la funzione dell'edificio e quindi lì, secondo noi, stava il punto centrale. Forse si potrebbe anche lasciare lì i 10 anni dell'inalienabilità e invece aumentare a 30 il vincolo dei passaggi di funzione. Detto questo, vado a parlare dell'articolo in generale. Qui addirittura non viene data alcuna vera prescrizione sugli spazi: si dice solo che la superficie utile netta dell'unità immobiliare deve essere tra 60 e 140 metri quadrati. Io vorrei capire come fa una comunità abitativa a vivere in 60 metri quadrati. Quante persone ci stanno? E soprattutto, mancando una definizione vera e propria di comunità abitativa, non è chiaro se si tratti semplicemente di conviventi nello stesso appartamento e in che numero minimo.

Matteo Casali (RF): Sarebbe utile leggere questa disposizione nel combinato disposto con l'articolo 47, che poi declina un po' meglio alcuni aspetti, ad esempio l'esclusione delle abitazioni monofamiliari per le comunità abitative, e anche con il successivo articolo 45, sul quale in realtà ci sarebbe molto altro da dire. Da quel che riesco a capire io, qui il riferimento è all'unità immobiliare e dunque parrebbe che ciascuna delle unità immobiliari che compongono la comunità abitativa debba avere una superficie netta compresa tra 60 e 140 metri quadrati. A me sembra che l'intenzione sia questa, cioè non che l'intera comunità abitativa debba stare in 60 metri quadrati, ma che ciascuna unità abitativa del complesso debba avere quelle dimensioni. Poi ridico per la terza volta la stessa cosa sul comma relativo all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ambientale. Se si deve rispettare una norma vigente, non c'è bisogno di scriverlo in una norma nuova, perché le norme vigenti si rispettano già. Se invece si vuole prescrivere una classe energetica o una prestazione specifica, allora lo si dica chiaramente. Diversamente, così resta una formula inutile. Ve lo chiedo almeno di dirmi se non sono chiaro quando pongo queste questioni. Per il resto il discorso degli anni è già stato affrontato dai colleghi.

Marinella Loredana Chiaruzzi (PDCA): Riguardando la parte iniziale della legge, in particolare l'articolo 4, le definizioni, mi pare che al comma indicato, alla pagina 7, ci sia la definizione di comunità abitativa come progetto immobiliare con lo scopo di incrementare l'offerta di abitazioni disponibili, con l'obiettivo di garantire a tutti il diritto alla casa e fornire alloggi a condizioni più vantaggiose. Questo lascerebbe un po' intendere, poi magari il segretario ci può aiutare, qualcosa che ricorda in parte quello che negli anni Settanta e Ottanta era l'edilizia popolare. Potrebbe quindi significare che all'interno di progetti o strutture immobiliari ci sia la disponibilità di alloggi per comunità abitative, considerando nuclei familiari che possono essere anche di una o due persone, perché sappiamo che a livello statistico stanno aumentando i nuclei monogenitoriali e anche situazioni familiari di necessità. Quindi immagino che le comunità abitative siano pensate anche per dare risposta a esigenze economiche o sociali specifiche di collocazione abitativa. Però, ripeto, magari il segretario ci può aiutare meglio a chiarire quale sia la ratio precisa di questa funzione e come vada letta dentro l'impianto generale del progetto di legge.

Emanuele Santi (Rete): Rispetto al vincolo, noi rimaniamo della nostra idea, cioè che i 20 anni che adesso avete dato come linea siano troppo pochi e che il vincolo dovrebbe essere innalzato ancora un po'. Quando abbiamo letto questo articolo, l'osservazione sul comma 1 ci è sembrata effettivamente pertinente. Io non so se state lavorando a un emendamento, ma questo dà anche la misura del fatto che l'opposizione sta facendo proposte e che questo progetto di legge aveva diverse criticità. Adesso, dire che la superficie netta dell'unità immobiliare è compresa tra 60 e 140 metri quadrati, scritto così, non può andare bene. A nostro avviso volevate dire che la singola unità abitativa presente nel complesso residenziale deve essere compresa tra 60 e 140 metri quadrati, ma non è scritto così. Se lo lasciate scritto in questo modo, l'interpretazione è che l'unità complessiva debba essere tra 60 e 140 metri quadrati. Se invece intendete dire altro, dovete specificarlo diversamente. Noi ve lo stiamo dicendo



proprio per evitare problemi applicativi tra qualche mese, quando il tecnico dovrà interpretare la norma. Detto questo, rimaniamo sulla nostra posizione anche sul vincolo: anche se avete alzato alcuni termini, il cambio di funzione resta per noi il punto su cui servirebbe una tutela più alta. Questo parametro, secondo noi, andava portato più in alto.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Rimarcare tutte le volte che grandi miglioramenti del testo siano arrivati grazie all'opposizione mi sembra eccessivo. Siamo all'articolo 44, diciamo che non mi pare proprio che ce l'abbia fatta tutta da sola. I miglioramenti tecnici che ci sono stati li abbiamo riconosciuti, ma invito tutti a limitarsi a guardare il testo e a cercare di migliorarlo, anche per rispetto ai nostri tecnici che hanno lavorato alacremente. Detto questo, cos'è una comunità abitativa? Noi l'abbiamo pensata e scritta in questo modo, e poi nel bando sarà ulteriormente chiarita. Immaginiamo aree a servizi dello Stato o aree edificabili. Faccio un esempio pratico: un'area a Montegiardino viene ritenuta interessante per una comunità abitativa, quindi si introduce su quel lotto un progetto che può prevedere tre, quattro o cinque appartamenti con certe caratteristiche, certi indici, certi metri quadrati, certe aree comuni. A quel punto si emette un bando rivolto a soggetti con determinati requisiti, soprattutto reddituali e patrimoniali, collegati alla legge sull'edilizia sovvenzionata. Su quell'area, quindi, potranno essere sviluppati quattro o cinque appartamenti. Si aprirà la possibilità di aderire alla comunità abitativa da parte di soggetti che hanno tutti i requisiti previsti dalla legge. Faccio un esempio pratico: aderiscono cinque persone, quattro rientrano nei requisiti e una magari in questa fase resta fuori. I quattro che rientrano sviluppano il progetto e quindi dovranno avviare, con un tecnico competente, un piano particolareggiato e parallelamente valutare se costituire una cooperativa oppure procedere in altra forma, anche come persone fisiche. Si sviluppa quindi il progetto, si presenta, si approva il piano particolareggiato e poi si realizzano i vari appartamenti. Cosa succede in sostanza? Che lo Stato mette a disposizione il terreno a un prezzo politico e il privato realizza l'appartamento, che deve poi mantenere quella funzione per 25 anni. Questo è il meccanismo. È chiaro che avvieremo un percorso sperimentale e che, se la cosa funziona, potrà essere estesa anche ad altre aree servizi o edificabili. Come auspicava anche Casali, magari in futuro si potrà ragionare pure su altre tipologie di aree, ma questo lo vedremo strada facendo. In questo momento la scelta è diversa ed è finalizzata a dare una risposta concreta a chi oggi fa fatica a trovare una casa. Lo Stato metterà a disposizione alcune aree, si faranno bandi, graduatorie e punteggi, e così si potrà favorire l'accesso alla prima casa tramite gli incentivi già previsti dalla legge sull'edilizia sovvenzionata. Questo è l'impianto delle comunità abitative.

Gaetano Troina (D-ML): Ringrazio il segretario per aver chiarito meglio l'impostazione della norma, però resto dell'idea che il nodo critico rimanga e che non sia stato superato del tutto dalla spiegazione che ci è stata fornita. Per come è costruito il meccanismo, infatti, chi partecipa al bando acquisisce il diritto a ottenere un appartamento all'interno di una comunità abitativa, ma il problema è capire che cosa accade dopo il decorso del termine previsto dalla legge. Se noi lasciamo questo vincolo di funzione limitato a 25 anni, dobbiamo essere consapevoli che, una volta scaduto, quella comunità abitativa può sostanzialmente venir meno nella sua impostazione originaria e trasformarsi in altro. Questo è il punto che continuo a vedere come elemento di debolezza della norma. Perché la famiglia che ha acquistato partecipando al bando, trascorso quel termine, può vendere l'immobile senza che resti più alcun tipo di limitazione sostanziale, dal momento che decade il vincolo di funzione. E allora il problema, dal nostro punto di vista, rimane tutto dentro il concept stesso di comunità abitativa, che continua a presentarsi come un modello ancora carente sotto il profilo delle limitazioni e delle garanzie di tenuta nel tempo. Noi stiamo ragionando su una funzione che nasce con una finalità precisa, ma se poi quella finalità può essere superata in un arco temporale relativamente contenuto, il rischio è che l'intero impianto perda forza. Per questo continuo a ritenere che il punto vada affrontato meglio, perché altrimenti si apre uno spazio troppo ampio a una trasformazione successiva dell'intervento. Questa, a nostro avviso, è una criticità che resta.



Articolo 45 - (Disposizioni attuative per l'approvazione dei Piani Particolareggiati per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva)

Emendamento abrogativo dell'articolo 45: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Emendamento aggiuntivo al comma 2 della lettera d) proposto dal Governo

Emendamento modificativo della lettera c) del comma 4

Emendamento modificativo proposto dal Governo

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Emendamento aggiuntivo al comma 2 dell'articolo 45: aggiunta la seguente lettera, lettera D, la percentuale di spazi comuni in relazione alla superficie utile netta realizzata. E la lettera C del comma 4 dell'articolo 45 così modificata: il numero di alloggi per unità edilizia con indicati metri quadri minimi e massimi. Poi abbiamo invece gli emendamenti modificativi all'articolo 45. Il comma 1 dell'articolo 45 è così modificato: le funzioni del gruppo H di cui all'articolo 36 sono insediate ai sensi dell'articolo 41, comma 1 e comma 2, a seguito dell'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che stabilisce altresì gli indici edilizi urbanistici. Il piano particolareggiato deve prevedere l'integrazione degli interventi nel contesto urbano e l'accessibilità ai trasporti pubblici e ai servizi essenziali. Dopo il comma 1 dell'articolo 45 è aggiunto il seguente comma 1 bis: l'insediamento delle funzioni del gruppo H nelle zone B, aree residenziali di intervento diretto, e nelle zone BE, aree residenziali sparse di intervento diretto, non è soggetto all'approvazione del piano particolareggiato, ma resta subordinato alla stipula della convenzione di cui agli articoli 48 e 49, che deve prevedere per tutte le tipologie indicate nei successivi commi il riferimento alle singole funzioni. Il comma 4 dell'articolo 45 è così modificato: il piano particolareggiato, in caso di insediamento della funzione H4, alloggi per comunità abitative di cui all'articolo 44 in area di proprietà pubblica, deve individuare gli indici edilizi urbanistici, le tipologie edilizie ad esclusione delle villette monofamiliari, il numero di alloggi per unità edilizia, le aree comuni esterne, i materiali costruttivi e le finiture esterne. Presidente, qui andiamo a disporre in maniera ancor più precisa lo sviluppo dei piani particolareggiati per le funzioni del gruppo H e in particolare introduciamo al comma 2 e al comma 4 il fatto che il piano debba contenere sia la percentuale di spazi comuni in relazione alla superficie utile netta realizzata sia il numero di alloggi con metri quadri minimi e massimi. Quindi al comma 2 parliamo di cohousing e la percentuale di superficie utile netta allocata a spazi comuni deve essere inserita anche nel piano particolareggiato, non solo a livello normativo. Mentre al comma 4, con la modifica della lettera C, si prevede che anche i metri quadri minimi e massimi siano previsti dal piano particolareggiato. Questo consente, nel momento in cui viene presentato un piano, di avere chiarezza sullo sviluppo progettuale successivo e quindi i soggetti che accederanno alla comunità abitativa avranno contezza di quanto dovrà essere grande o piccolo il proprio appartamento. È una specifica che riteniamo più precisa, nel senso che allineiamo la norma allo strumento urbanistico e al piano particolareggiato. Questo è l'emendamento aggiuntivo che avevamo depositato già nella prima giornata di Commissione. I successivi, quelli depositati più recentemente, recepiscono invece le indicazioni emerse nel confronto in Commissione, in particolare il fatto che l'intervento diretto non è soggetto all'approvazione del piano particolareggiato, sulla base della considerazione fatta dal consigliere Casali. Gli altri interventi fanno riferimento a questioni di carattere tecnico. Quindi questo è un articolo particolarmente importante. Utilizziamo lo strumento del piano particolareggiato perché, come detto, in caso di comunità abitative si emette un bando, si sviluppa il progetto adottando sia il piano particolareggiato sia la convenzione. In caso di bando pubblico si fa il piano, si fa il bando, si fa la convenzione e si va in Consiglio. In caso invece di area privata si fa il piano particolareggiato e si procede con la convenzione.



Matteo Casali (RF): Io illustrerò dopo la tempesta di spiegazioni del segretario. Primo chiarimento: il segretario dice “adesso ci dite che la legge l’avete fatta voi”. Io ho già premesso che, anche se approvavate tutti gli emendamenti, questa legge ve la potevate tenere tutta, quindi non ci arroghiamo alcun merito. Questo sia chiaro. Detto questo, è stata fatta una spiegazione molto ampia su come funzioneranno i bandi, con esempi anche concreti, ma poi la legge deve funzionare quando viene letta da sola. Adesso la leggeremo e vedremo se tutta questa procedura regge. Si parla anche di una fase sperimentale, e continuo a pensare che se si fossero individuate due o tre aree da cui partire forse non sarebbe stato necessario costruire tutto questo impianto. Secondo punto: questa questione del rispetto verso i tecnici non può essere utilizzata per evitare le critiche. Io ho stima delle persone che hanno lavorato a questa norma, alcune le conosco da molto tempo, e proprio per questo credo di avere il diritto di criticare anche in modo netto ciò che è stato scritto. Non è una questione personale, ma di contenuto. Venendo all’articolo, continuo ad avere il sospetto che questa impostazione fosse pensata per funzionare sempre con il piano particolareggiato. Perché senza piano particolareggiato tutta la logica del comma 1, cioè integrazione nel contesto urbano e accessibilità ai servizi, non regge. E infatti oggi introduciamo un doppio binario. Ma questo doppio binario dimostra che la funzione H, così impostata, non funziona ovunque. Delle due l’una: o era pensata per funzionare sempre con il piano particolareggiato, oppure questo emendamento dimostra che in alcune zone non può stare. Inoltre, attenzione al termine “requisiti”: se si confonde con gli indici edilizi urbanistici, si rischia di modificarli tramite convenzione e non tramite piano particolareggiato. E questo sarebbe un problema. Ribadisco quindi che questa impostazione evidenzia una criticità di fondo dell’intero impianto.

Gaetano Troina (D-ML): Solo per chiedere un chiarimento. Nel comma 4 si scrive “ad esclusione delle villette monofamiliari”. Letta così, sembra che nel caso delle villette monofamiliari non vada individuata la tipologia edilizia. Invece immagino che si voglia dire che non si possono fare. Però scritta così si capisce in un altro modo. Quindi forse bisogna riformularla, perché altrimenti si presta a equivoci. Per il resto mi rimetto a quanto detto dal collega Casali.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: In realtà la materia è tecnica e ho cercato, con tutte le difficoltà, di spiegare e illustrare gli emendamenti. Però mi sembra tutto abbastanza ben congeniato. Io capisco che sugli interventi diretti si continui a vedere una volontà di voler introdurre il piano particolareggiato, anche nel precedente articolo il collega Casali parlava di malafede, ma non è così. Non c’era malafede. Tant’è che abbiamo modificato e abbiamo lasciato due binari. Da un lato, nelle aree di intervento diretto non servirà il piano particolareggiato perché gli indici sono già stabiliti per legge. Dall’altro lato viene mantenuta la convenzione, perché la convenzione è necessaria in virtù della funzione e dei contenuti che vengono poi disciplinati negli articoli successivi. Quindi il piano di gestione delle aree comuni, il completamento delle costruzioni, tutta una serie di contenuti che la convenzione deve prevedere. Non c’è quindi nessuna malafede, era una valutazione tecnica. Abbiamo considerato anche la critica del collega Casali, che è diventata una critica costruttiva, e l’abbiamo recepita. Credo che il testo sia migliorativo. Non parliamo quindi di buona o cattiva fede, ma di scelte tecniche. Per quanto riguarda le villette monofamiliari, se serve chiarire la formulazione possiamo farlo.

I lavori vengono momentaneamente sospesi.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L’emendamento con l’integrazione specifica recepisce la richiesta fatta dal collega Troina e introduce la specifica che non sono ammesse in nessun caso villette monofamiliari, così da chiarire definitivamente la formulazione ed evitare equivoci interpretativi.

Matteo Casali (RF): Il discorso dei requisiti, viene detto che va bene rispetto agli indici edilizi urbanistici. Io, siccome la confusione non è poca, l’avrei specificato meglio, però se così è, prendiamo



atto. Detto questo, mi pare che abbiamo inaugurato, mi confermano anche commissari più esperti di me, una nuova fattispecie, cioè le aree a intervento diretto convenzionate. Stasera abbiamo sostanzialmente introdotto una cosa nuova, che forse non era nemmeno necessaria, soprattutto in un'ottica di semplificazione. Perché adesso avremo delle convenzioni anche per interventi in zona di intervento diretto, e immagino che gli schemi passeranno dalla CPT. Quindi la CPT si troverà a gestire anche interventi in aree che, fino a oggi, non avevano questo tipo di passaggio. E questo è un elemento che va considerato. Il punto però è un altro: questa roba, con il piano particolareggiato, funzionava. Girava, era coerente con quell'impostazione. Ma senza il piano particolareggiato, questa logica non gira più. E allora la domanda è: non è che forse ci sono zone del territorio che non sono vocate alla funzione H? È una cosa che diciamo dall'inizio di questa discussione. Non è che magari quello che dice l'opposizione, anche se in modo critico, ha un fondamento? Perché non è che una funzione si può inserire ovunque in modo uniforme. Non è una questione di malafede, è una questione di visione. Evidentemente si è scelto un modello per cui certi interventi dovevano passare sempre da quella logica. Però oggi si dimostra che quella logica, senza piano particolareggiato, non regge. E infatti abbiamo dovuto introdurre questa nuova fattispecie della convenzione su area di intervento diretto. E questo, francamente, va nella direzione opposta alla semplificazione.

L'articolo 45, comprensivo degli emendamenti modificativi dei commi 5 e 6 del Governo, è messo in votazione e approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

Articolo 46 - (Bandi pubblici per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

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

Gaetano Troina (D-ML): Ora cominciamo a trattare gli articoli dedicati ai bandi. Una osservazione che viene immediatamente, osservando il tenore della legge e ascoltando anche la lettura, è che molta discrezionalità di fatto viene lasciata al Congresso di Stato nella definizione di tanti aspetti di questi bandi pubblici. La legge è stata tenuta piuttosto generale, soprattutto sui temi che abbiamo anche toccato prima, cioè quali requisiti particolari possano accedere a questo tipo di bandi e quant'altro, e soprattutto si dice che questi parametri verranno definiti da un regolamento. Quindi si riconferma un po' quello che dicevo anche ieri, cioè che sostanzialmente è tutto molto centrato sul Congresso di Stato, visto che si tratta comunque di definire dei criteri che poi devono essere seguiti in generale in tutti quelli che saranno i futuri bandi. In questo caso, forse anche perché l'interesse pubblico è notevole, sarebbe bene che ci fosse comunque almeno un controllo da parte dell'organo legislativo, perché altrimenti il Consiglio continua a venire sempre più esautorato nel controllo su quello che fa il Governo. Si sta facendo ormai tutto per regolamento, dal debito pubblico a questo, e il Consiglio guarda, osserva, parla e poco fa, o fa zero. Questo sarebbe sicuramente un intervento importante. Un altro tema che merita approfondimento è il comma 5, quello del partenariato pubblico-privato tramite convenzionamento. Io avevo fatto riferimento anche a notizie del caso del partenariato pubblico-privato partito sul parco Laiala. Vorrei capire questi partenariati pubblico-privati, e i relativi convenzionamenti, come vengono gestiti, cioè se si parla di aree dello Stato e privato, e quindi il privato, per accedere a questo tipo di intervento edilizio, accede a qualcosa dello Stato, dà qualcosa in cambio allo Stato, oppure sono altri tipi di partenariato. Onestamente non ho ben capito come è stata ideata questa collaborazione.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Il regolamento sì, lo fa il Congresso di Stato, ma per la prima volta il convenzionamento, invece di rimanere interamente in mano al Congresso di Stato, passa addirittura in Consiglio Grande e Generale. Quindi, mentre in passato le convenzioni le faceva solo il



Congresso di Stato e le firmava, noi oggi le mandiamo in Consiglio Grande e Generale. Il bando sì, naturalmente lo farà il Congresso di Stato, sulla base delle indicazioni di legge. Si emette un bando, si apre ad esempio il cohousing alla Fiorina, si fa l'accordo col privato, e quella convenzione va in Consiglio Grande e Generale e viene approvata lì. In passato, facendo un esempio, Antonella Mularoni, da segretario al Territorio, assegnava e attribuiva una determinata area, ad esempio alla Ciarulla, dove oggi sorge una splendida attività sportiva che però insiste su terreno dello Stato. Firmava la convenzione e lì rimaneva. Noi oggi invece andiamo in Consiglio Grande e Generale. Detto questo, i partenariati e le collaborazioni sono anche temi già presenti nella precedente esperienza di governo. Nel caso specifico del parco Laiala, il privato decide di completarlo perché, avendo il blocco residenziale, ritiene utile completare anche il parco come soggetto privato. Bene: le condizioni le diamo noi come Azienda dei lavori pubblici, firmiamo un patto di collaborazione e lui investe per la finalizzazione del parco. Stiamo facendo diversi patti di collaborazione perché credo che il privato, entro certi limiti, sia un valore aggiunto sul territorio. Ne abbiamo parlato anche sul convenzionamento, dove introduciamo concetti di premialità e anche il fatto che gli oneri di convenzione possano essere corrisposti oppure tradotti nella realizzazione di opere pubbliche. Se dobbiamo sistemare un parco, una piazza o una determinata area e il privato ce la mette a posto, io credo che lo Stato, naturalmente supervisionando il lavoro, possa farlo. Questa è una delle grandi novità della norma. Sui patti di collaborazione abbiamo dato attuazione a un regolamento del Congresso di Stato. Forse in quel caso si poteva fare un decreto delegato, ma fu fatto un regolamento. Sulle convenzioni, a me fa piacere che per la prima volta andremo in Consiglio Grande e Generale. Qualcuno degli uffici aveva detto che non sarebbe stato necessario, però abbiamo voluto dare attuazione anche a una legge di iniziativa popolare che prevede proprio che, su determinate aree dello Stato, le convenzioni vadano in Consiglio Grande e Generale. Qui quindi non si parla di un governo che accentra, ma semmai di totale trasparenza sulle convenzioni. Credo che questa sia una buona novità. Spero di aver risposto sul partenariato pubblico-privato, perché credo che sia una bella opportunità.

Gaetano Troina (D-ML): Ringrazio il segretario per la risposta. Forse mi sono spiegato male io all'inizio. Io non sto dicendo che non debba essere il Congresso di Stato a fare il bando pubblico; è giusto che sia il Congresso di Stato a farlo. Io sto dicendo un'altra cosa: trasformerei il regolamento che individua i contenuti fondamentali del bando pubblico in un decreto delegato. Cioè il provvedimento normativo che individua i requisiti fondamentali che devono far parte del bando pubblico lo farei con decreto delegato e non con regolamento del Congresso di Stato. Il bando lo deve fare il Congresso, perché è lui che ha il polso della situazione. Invece, se il Congresso di Stato si fa da solo il regolamento sui bandi che poi da solo emette, rimane evidentemente tutto in una mano sola, quella del Congresso di Stato. Ben vengano i convenzionamenti che passano in Consiglio Grande e Generale, questo sicuramente è un miglioramento positivo. Però io ho chiesto, prendendo ad esempio il progetto sul parco Laiala, che immagino non seguirà questa normativa, quale sia in questi casi la struttura del partenariato pubblico-privato. Se il privato si offre di sistemare e completare il parco, immagino che non lo faccia per spirito caritativo; ci sarà una contropartita. La contropartita è, ad esempio, la possibilità di accedere a determinati benefici previsti da questa legge, oppure maggiori indici edilizi, oppure maggiori possibilità edificatorie? Vorrei capire qual è il margine di trattativa in questi convenzionamenti, perché non è onestamente la mia materia.

Matteo Casali (RF): Ho sentito il segretario partire con quello che mi è sembrato un comizietto. Evidentemente qualcosa gli ha dato fastidio, perché è partito in tromba. Prendo atto allora che Antonella Mularoni sarebbe la più grande responsabile della svendita del territorio di San Marino, visto che venivano citate situazioni che io non conosco. Io comunque rimango nel merito. Volevo semplicemente chiedere chiarimenti sul fatto che il regolamento, al comma 2, prevede il prezzo di acquisto dell'area calmierato. Questo presuppone che l'area venga alienata. Poi però, al comma 2, lettera D dell'articolo 48, si parla delle condizioni e dei tempi di eventuale trasferimento della



proprietà o di altro diritto reale relativo all'oggetto di intervento. Quindi mi pare di capire che non necessariamente l'area debba essere alienata. Allora pongo due riflessioni. La prima è procedurale: l'alienazione prevede un passaggio in Consiglio, e voi dite che la convenzione passerà in Consiglio. Questo equivale al passaggio consiliare richiesto per l'alienazione dell'area? Perché a un certo punto quest'area, se viene alienata, ha bisogno di quel passaggio. Quindi il bando non dovrebbe mai garantire diritti acquisiti prima dell'avvenuta alienazione. Seconda riflessione: avete pensato al fatto che, per l'insediamento di certe funzioni, si possa mantenere sempre la proprietà del suolo allo Stato? Perché questo potrebbe costituire una garanzia. Siccome abbiamo parlato di aree pregiate, di aree a servizi e di situazioni di questo tipo, il mantenimento sempre e comunque della superficie in capo allo Stato, magari con possibilità di prelazione o con meccanismi di rientro non solo della nuda proprietà ma anche dell'uso, potrebbe essere un'ulteriore garanzia. Quindi mi chiedo se, visto che il combinato disposto di questi due articoli parla di una possibile alienazione di beni statali, questo tipo di riflessione sia stata fatta. Perché potrebbe essere interessante introdurla almeno per determinate tipologie.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Io non ho detto assolutamente quello che mi viene attribuito, anzi. Avevo detto che quell'area è stata riqualificata ed è diventata un'area eccezionale, però è un fatto che, se faccio degli esempi, in quel caso il segretario al Territorio Antonella Mularoni fece una convenzione, anzi due convenzioni. Questo è un dato di fatto. Mi è sembrata quindi eccessiva la reazione. Non ho accusato nessuno, ho semplicemente fatto una considerazione, ma non vado oltre. Quanto alla questione dell'alienazione, è vero quello che dici. Non è detto che il bene debba per forza essere alienato, anche perché le procedure, e qui hai correttamente ragione, restano quelle previste, ad esempio i 39 voti per la vendita. Quindi non si deroga a quella disciplina. Non è obbligatoria la vendita del bene. Per quanto riguarda invece i patti di collaborazione, esiste un regolamento adottato nel 2021, il regolamento 2 agosto n. 11 del 2021, che disciplina la collaborazione tra cittadino e amministrazione per la cura, la rigenerazione e la gestione condivisa dei beni comuni. In questa fase stiamo utilizzando questa disciplina per piccole collaborazioni che stanno anche funzionando. Sul tema del parco c'è un win-win: il blocco residenziale ha interesse a che venga completato anche il parco Laiala, che è lì adiacente, proprio per coloro che andranno ad acquistare le residenzialità. Quindi si è offerto di destinare delle somme che possono essere usate dall'Azienda dei lavori pubblici per finalizzare il parco. La modalità tecnica la sta individuando l'Azienda dei lavori pubblici. Noi abbiamo semplicemente predisposto una bozza di patto di collaborazione. È un regolamento a cui stiamo dando attuazione, anche se in effetti forse non è lo strumento più adeguato e si potrebbero fare politiche più incisive, come auspicavi, credo dentro le convenzioni.

Gaetano Troina (D-ML): Ringrazio per le risposte ai quesiti che ho formulato personalmente e manteniamo comunque in votazione l'emendamento, anche alla luce delle osservazioni che ha fatto il collega Casali. Quindi andiamo avanti così.

Articolo 47 - (Disposizioni per l'accesso a Comunità Abitative in aree pubbliche mediante bando pubblico): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

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

Gaetano Troina (D-ML): Per quanto riguarda le comunità, non è previsto per il progetto di cohousing, oltre al prezzo calmierato, e mi chiedo perché nel cohousing non sia stata prevista la possibilità, da parte di coloro che partecipano al bando, di accedere, per coloro che sono in possesso dei requisiti della legge 44 del 2015. Mi chiedo come mai sia stata fatta la scelta di escludere, o



comunque di fare una differenziazione tra soggetti e requisiti per accedere al cohousing rispetto alle comunità abitative, se c'è una ragione specifica. Perché questo ha un peso: coloro che possono accedere ai benefici prima casa sono sicuramente un determinato numero di persone, mentre per il cohousing questa limitazione non è prevista. Se potessimo avere una spiegazione su questo sarebbe utile. Anche qui vale il ragionamento che ho fatto prima rispetto al regolamento del Congresso di Stato per identificare i contenuti fondamentali del bando, non l'emissione del bando ma i contenuti fondamentali. Inoltre mi chiedo come mai si sia scelto, per le comunità abitative, di istituire un vero e proprio registro, mentre per il cohousing no. Se fosse possibile avere una spiegazione anche su questo sarebbe interessante.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Le comunità abitative, come cercavo di spiegare anche prima, richiedono innanzitutto la definizione dell'area e la possibilità, da parte di soggetti interessati a quel lotto, di accedere e manifestare il proprio interesse, essere iscritti in una lista, una sorta di graduatoria, che noi abbiamo chiamato registro, e poi investire per costruire la propria casa. Noi riteniamo quindi che, in prima battuta, fosse necessario dire che a questo tipo di appartamenti non possono aderire tutti indistintamente. Poi è vero anche che nei bandi andremo a delineare ulteriori tipologie, perché potrebbero emergere altre esigenze e altri modelli. Il ragionamento è anche quello di prevedere modalità di accesso agevolate, perché uno dei requisiti dell'edilizia sovvenzionata è non avere una casa, e quindi chi costruisce può accedere ai mutui agevolati prima casa se ha i requisiti. Per quanto riguarda invece il cohousing, in questo caso non lo abbiamo previsto nello stesso modo: non è un modello pensato esclusivamente per chi ha difficoltà economiche o non ha un'abitazione, ma è previsto anche su aree private. Quindi il ragionamento che abbiamo fatto è stato quello di porre i paletti da un altro punto di vista, introducendo a livello urbanistico alcune condizioni e prevedendo, nell'articolo 49 con un emendamento che era stato richiesto, controlli sullo studentato e anche una disciplina più precisa in materia civilistica e contrattuale per l'aspetto legato al cohousing. Questo è il motivo della stesura dell'articolato.

Articolo 48 - (Convenzioni per l'attuazione di interventi per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva in Zone per i Servizi pubbliche): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

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

Gaetano Troina (D-ML): Intanto prendiamo atto dell'emendamento del Governo modificativo della rubrica, perché effettivamente sono state eliminate le zone per i servizi e quindi non ha più senso menzionarle, pur avendo già espresso le nostre perplessità sull'eliminazione delle zone per servizi. Detto questo, mi soffermo in particolare su quanto previsto al comma 2, sul quale chiediamo dei chiarimenti. Viene richiesto il completamento della costruzione del fabbricato entro 48 mesi dalla data di cessione o concessione del terreno e un piano di gestione delle aree comuni, e si ammette il subentro nei casi, con le modalità e alle condizioni previste nel regolamento degli articoli 46 e 47. Questa è la parte più critica. Quando si parla di subentro significa che c'è una variazione rispetto a una situazione preesistente, quindi non una situazione che si genera ex novo in base a questo testo normativo. C'è quindi già una realtà esistente che, in base a regole che ancora non conosciamo perché il regolamento deve essere emanato, potrà essere oggetto di subentro. Vorremmo capire quali sono almeno le idee rispetto a questo regolamento, in particolare sulle casistiche di subentro, perché altrimenti non è possibile comprendere quali possibilità si intendono disciplinare. Poi chiediamo anche un chiarimento sulla lettera D, dove si parla di condizioni e tempi di eventuale trasferimento



della proprietà o di diritto reale relativo alle aree oggetto di intervento. Ci chiediamo quindi se la convenzione possa prevedere un trasferimento posticipato nel tempo.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Il caso di subentro può capitare anche nelle situazioni attuali, non so se vogliamo rivangare le cooperative di abitazione, ma è già capitato di dover disciplinare il subentro successivo. L'eventualità ce la siamo tenuta, tra virgolette. Anche sulle condizioni e sui tempi di eventuale trasferimento della proprietà o del diritto reale, anche questa è un'ipotesi che ci siamo mantenuti nell'ambito della convenzione. Fermo restando che, visto che la convenzione viene approvata dal Congresso di Stato e arriva in Consiglio, ci sarà particolare attenzione. Ricordo che, se si tratta dell'immobile, è un conto; se si tratta del terreno, vale sempre la normativa, quindi ce la siamo tenuta e abbiamo mutuato la disciplina che è stata delle cooperative.

Matteo Casali (RF): Attenzione all'allineamento tra l'articolo 46 e questo 48, come si diceva, perché ci sono tutta una serie di leggere discrepanze. Nel 47, ad esempio, si dice che la convenzione deve contenere il prezzo di acquisto dell'area calmierato. Quindi, quando si parla di comunità abitativa, si parla subito di prezzo, quasi a intendere che a quello consegua una cessione, mentre non è la stessa cosa per il cohousing o per lo studentato. Poi, per quel che riguarda il 48, giustamente si parla della possibilità o meno di alienazione. Quindi è semplicemente un discorso di allineare questi articoli.

Articolo 49 - (Convenzioni per l'attuazione di interventi per l'insediamento delle funzioni "H2 - Cohousing", "H3 - Studentato" in aree private)

Emendamento abrogativo delle forze di opposizione: respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli

Emendamenti modificativi proposti dal Governo

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'insediamento delle funzioni H2 cohousing, H3 studentato e relativi accessori in area privata inserite nelle zone di cui all'articolo 41 comma 1 è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato, ove previsto, e di una convenzione secondo le modalità e i termini di cui al presente articolo. Nei casi di cui al comma 1, qualora siano stati richiesti incentivi di cui all'articolo 50, la convenzione deve prevedere che porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio da realizzare o da riqualificare, di valore non inferiore al 30% del valore complessivo dell'intervento, siano assegnate in locazione a canone calmierato di cui alla legge 64 del 2025, sulla base di una graduatoria risultante dall'espletamento di un bando pubblico per l'affitto a canone calmierato. L'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di cui al comma 2 avviene sulla base di una graduatoria risultante dall'espletamento di un bando pubblico. Le convenzioni per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 sono adottate dal Congresso di Stato. Dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma 4 bis: il Congresso di Stato adotta apposito decreto delegato al fine di disciplinare gli aspetti civilistici del contratto di coabitazione di cui alla funzione H2 cohousing, nonché per le funzioni cohousing e studentato prevedere le modalità di controllo periodiche finalizzate alla verifica che l'utilizzo dell'unità sia conforme alla funzione insediata. Con riferimento all'insediamento della funzione H3 studentato, la convenzione di cui al comma 4 prevede forme di collaborazione con l'Università di San Marino o altre università o istituti di istruzione finalizzate a definire le modalità di gestione e rispondere alla domanda abitativa nel settore. Qui discipliniamo le convenzioni per l'insediamento delle funzioni cohousing e studentato nelle aree private. Se vengono concessi incentivi, come il 25% sull'acquisto dei materiali o il 50% sulla riqualificazione, c'è l'obbligo di destinare almeno il 30% a canone calmierato. Abbiamo poi recepito le osservazioni fatte dai commissari, introducendo il decreto delegato sugli aspetti civilistici e i controlli periodici per verificare che ci stiano realmente gli studenti e che sia effettivamente cohousing



Matteo Casali (RF): Ribadisco che il comma 1 era la prova che questa funzione è pensata sulla modalità del piano particolareggiato, infatti avete dovuto introdurre “ove previsto” perché altrimenti era piano particolareggiato ovunque, una scelta poi rettificata. Per quanto riguarda il decreto delegato sugli aspetti civilistici del cohousing e dello studentato, va bene l’inserimento. Noi ritenevamo che questo fosse già sufficiente per chiudere la partita sul cohousing, che non è una funzione abitativa nuova né una tipologia edilizia. Non mi è chiaro il discorso della collaborazione con l’università per la gestione dello studentato, cioè se si prevede che l’università entri nella gestione. Mi sembra una formulazione un po’ vaga. Sul 30% del valore complessivo destinato a canone calmierato, anche qui si potrebbe essere più specifici, magari demandando alla convenzione. Sarebbe importante anche scegliere quali porzioni di fabbricato destinare, per evitare che quel 30% sia sempre la parte meno qualificata. Questi aspetti potrebbero essere regolati in convenzione.

Gaetano Troina (D-ML): Ringrazio segretario e maggioranza perché gli interventi ai punti 1, 2 e 3 sono migliorativi. Segnalo però che nella parte finale c’è una frase difficile da comprendere, cioè quella sulla collaborazione con l’Università di San Marino o altre università o istituti di istruzione finalizzate a definire le modalità di gestione e rispondere alla domanda abitativa nel settore. Non è chiara la costruzione della frase. Chiedo anche cosa si intenda per “altre università”: si parla di università private o anche di università estere, come quelle italiane? Significa che, ad esempio, l’Università di Bologna può intervenire nella gestione dello studentato? Per come è scritto sembra un’alternativa. Inoltre chiedo cosa si intenda per altri istituti di istruzione.

Emanuele Santi (Rete): Sono le stesse criticità già rilevate dal collega Casali, quindi non le ripeto. Voglio però sottolineare che le modifiche dell’articolo 49 sono migliorative e vanno nella direzione richiesta. Ribadisco l’importanza del doppio controllo, cioè verificare che lo studentato sia effettivamente abitato da studenti e che non vi siano utilizzi impropri. Questo controllo può essere fatto sia attraverso il decreto sia attraverso la collaborazione con l’università. È quindi un passaggio migliorativo, anche se restano alcune criticità.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L’articolo è migliorato anche grazie ai suggerimenti emersi in aula. Per quanto riguarda gli altri istituti di istruzione, avevamo pensato anche alle scuole superiori, quindi a studenti del triennio, ovviamente con gradualità. Per quanto riguarda la formulazione finale sulle modalità di gestione, è vero che è una formulazione ampia, ma ci sembrava opportuno mantenerla così. Se vogliamo semplificarla si può valutare, ma riteniamo che vada bene anche in questa forma.

L’articolo 49, con le modifiche proposte dal Governo, viene messo in votazione e approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari

Art.50 - (Incentivi per interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva)

Emendamento abrogativo proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 3 contrari

Matteo Casali (RF): Io ho forti dubbi sull’applicabilità e sul controllo di questo tipo di incentivazione. Abbiamo già esempi di incentivi territoriali il cui controllo è assolutamente problematico, se non impossibile. Alla fine si tratta di incentivi dati in forma parametrica sulle superfici: mi riferisco, ad esempio, agli interventi in zone di carattere storico UNESCO, dove vengono presentati preventivi e l’AASPL ne valuta la congruità su base parametrica. È molto difficile controllare l’effettiva rispondenza e, di fatto, non viene controllata perché la legge non prevede verifiche in cantiere. Diventa quindi complicato verificare la corrispondenza tra il contributo erogato e



quanto effettivamente realizzato. Questo per dire che determinate forme di contributo, pur comprensibili nelle finalità, risultano difficilmente verificabili. Immaginiamo quindi un incentivo che non riguarda neppure il costo complessivo di costruzione, ma una riduzione della monofase sui materiali acquistati. Mi chiedo come si possa quantificare la questione e come si possa verificare che lo sconto venga applicato a materiali effettivamente impiegati in quel cantiere. Si tratterebbe di una modalità molto complessa sia nell'applicazione sia nella verifica, e l'esperienza ce lo dimostra. Pongo quindi la questione perché in Commissione politiche territoriali ci confrontiamo spesso su questi temi e sarebbe necessario individuare modalità più chiare di applicazione o prevedere controlli più stringenti, anche con verifiche in cantiere.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Volevo rispondere a Casali perché il tema dell'applicabilità di questo incentivo, e più in generale di tutti gli incentivi che eroghiamo, è centrale. Il rischio è che diventino inefficaci se non adeguatamente normati. Ci siamo confrontati a lungo con l'Ufficio Tributario e con il Dipartimento Finanze e ci è stato riferito che la misura è assolutamente fattibile. Prima di inserirla nel testo è stata coordinata con il Dipartimento Finanze.

Emanuele Santi (Rete): Il tema degli incentivi è molto delicato e non va demonizzato. Tuttavia, sull'applicabilità emergono alcune criticità. In un cantiere con importi importanti, chi controlla che i materiali fatturati siano effettivamente quelli utilizzati? Il rischio è che l'agevolazione venga applicata senza un reale controllo. A prescindere da questo, Segretario, avrei introdotto anche una specifica ulteriore: se diamo un incentivo del 25% o del 50% sulla monofase, si potrebbe prevedere che siano coinvolte imprese sammarinesi o che venga impiegato personale sammarinese. Il problema è che spesso lavorano imprese e dipendenti esteri: non è una discriminazione, ma se lo Stato concede un incentivo, dovrebbe almeno favorire l'economia interna. Parliamo comunque di cifre non trascurabili: anche una riduzione del 4% o del 2% su importi di uno o due milioni comporta decine di migliaia di euro. Per questo motivo, oltre al tema del controllo, sarebbe opportuno inserire clausole che garantiscano una ricaduta sul sistema economico interno.

Gaetano Troina (D-ML): Mi collego a quanto detto. Ho due richieste. Al comma 3 si prevede che la riduzione si applichi anche agli alloggi per comunità abitative in proprietà pubblica: è stata esclusa deliberatamente la possibilità di raddoppiare l'incentivo in caso di riqualificazione di edifici esistenti? Vorrei conferma. Inoltre, al comma 4 si parla di pratiche amministrative da evadere in via prioritaria: sarebbe opportuno specificare meglio quali pratiche, perché altrimenti la formulazione resta troppo generica.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Rispetto agli incentivi, le modalità applicative saranno valutate dagli uffici competenti. Per quanto riguarda la priorità delle pratiche, abbiamo volutamente mantenuto una formulazione generica per garantire che qualsiasi procedimento autorizzativo relativo a queste funzioni venga accelerato.

Matteo Casali (RF): Nonostante il dibattito e il fatto che esistano già precedenti normativi, il problema dei controlli resta. Quando verranno presentate le fatture per l'acquisto dei materiali, sarà necessario verificare che quei materiali siano stati effettivamente utilizzati nel cantiere. Questo implica la presentazione di un progetto, la valutazione delle quantità e un controllo successivo. Non si tratta di questioni marginali: basti pensare alla difficoltà di definire cosa rientri tra i materiali da costruzione, come già accaduto in passato con altre voci di spesa. Il rischio è di entrare in zone grigie che possono incidere su cifre rilevanti. Ritengo quindi che il tema dei controlli debba essere disciplinato con maggiore precisione, magari demandando a un regolamento attuativo la definizione delle procedure operative e delle verifiche amministrative.



Segretario di Stato Matteo Ciacci: Se si vuole evitare di appesantire eccessivamente la procedura, si può intervenire in modo più equilibrato. Innanzitutto, rispetto all'osservazione sul comma 3, si può mantenere la previsione secondo cui la riduzione di cui ai commi 1 e 2 si applica altresì agli interventi indicati. Parallelamente, si potrebbe introdurre un comma 5 che demandi a un regolamento attuativo la definizione delle modalità applicative dell'incentivo, nonché delle procedure di controllo, così da garantire chiarezza operativa senza irrigidire eccessivamente il testo normativo. La riduzione di cui ai commi 1 e 2 si applica altresì agli interventi per l'insediamento della funzione H4 in alloggi per comunità abitative in proprietà pubblica. Se si vuole evitare di rendere eccessivamente rigida la procedura, si può intervenire prevedendo, dopo il comma 4 dell'articolo 50, un comma 4 bis che stabilisca che con regolamento del Congresso di Stato sono definite le modalità applicative dell'incentivo e le procedure di controllo sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

L'Art.50, con le nuove modifiche introdotte dopo il confronto tra Governo e opposizioni, viene messo in votazione e approvato con 10 voti favorevoli e 3 astenuti

Art.51 - (Progetti per interventi in ambiti di rigenerazione speciale): approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari

Emendamento abrogativo proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 3 favorevoli

Emendamento modificativo proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 3 favorevoli

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Vado con la spiegazione così ci capiamo tutti. La questione è molto semplice: abbiamo estrapolato l'articolo della rigenerazione speciale che era previsto nel PRG Boeri, che specificava queste due aree come aree da ricomprendere nella rigenerazione speciale, e a questo abbiamo aggiunto delle modalità che possano portare a una rigenerazione di questi spazi e a un miglioramento della qualità urbana di quel contesto esistente, che evidentemente lo merita. Mi riferisco all'ex Symbol e all'ex Conceria. Per parlare in maniera molto pratica, se l'ex Conceria oggi prevede un blocco da 75 appartamenti suddivisi in tre palazzine da 25, di cui una sostanzialmente finita, una grezza e una ancora da avviare, noi potremmo chiedere al titolare, nel rispetto del principio del miglioramento della qualità urbana e dell'integrazione nel contesto, di demolire una parte, ad esempio una palazzina da 25 appartamenti, e trasferire quell'edificabilità in un'area di decollo di proprietà dell'Eccellentissima Camera. Questo consente di rendere sostenibile l'intervento, perché altrimenti l'area resta ferma e si mantiene l'ecomostro. L'indice viene trasferito in un'area individuata dallo Stato e tutto il pacchetto passa dal Consiglio Grande e Generale. L'area di atterraggio è pubblica e non ricade in aree naturali tutelate. Le due aree sono quelle già individuate dal PRG Boeri, noi le abbiamo riprese tali e quali, con la possibilità di integrarle con ulteriori aree tramite deliberazione del Consiglio. Ci siamo confrontati a lungo con tecnici, associazioni di categoria e sindacati, e il riscontro è stato favorevole.

Gaetano Troina (D-ML): Do lettura del modificativo che va a eliminare totalmente il comma 2, quindi la specifica di quelle due aree. Si dice che rientrano negli ambiti di rigenerazione speciale gli immobili individuati con apposito decreto delegato, da adottarsi entro il 31 dicembre 2026, e che a seguito dell'adozione del decreto è compito dell'Osservatorio permanente per la pianificazione territoriale urbanistica individuare le aree soggette alle disposizioni del presente articolo, con



successiva approvazione del Consiglio Grande e Generale. Al comma relativo al trasferimento dei diritti edificatori viene proposta la modifica sostituendo “previa approvazione di modifiche agli strumenti urbanistici vigenti qualora necessario” con “nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti”. Le preoccupazioni sono queste: prima di tutto non troviamo corretto che, a fronte di un comma 1 che dà una linea generale su cosa siano le aree di rigenerazione speciale, la legge si spinga a individuare già essa stessa due aree specifiche, peraltro private. Questo fa sì che, nell’occhio di chi guarda, venga il dubbio del perché si voglia intervenire proprio su queste e non su altre. Per quanto riguarda invece il tema degli oneri, qui non è scritto da nessuna parte chi li deve sostenere. Si parla di demolizione, si parla di trasferimento di edificabilità, ma non è chiarito chi paga. Dal nostro punto di vista è fondamentale che questo sia esplicitato.

Emanuele Santi (Rete): Questo è l’articolo clou del progetto di legge. Noi ci siamo dedicati sia a fare un emendamento abrogativo sia a cercare di migliorarlo. Questo articolo poteva essere chiamato tranquillamente “rigenerazione degli ecomostri”, perché questo è il senso. Il fatto stesso che siano già individuate due aree lo dimostra. Noi diciamo: capiamo che questi siano i due problemi principali, erano già stati individuati, però stiamo facendo una legge nuova e vogliamo fare qualcosa di diverso. Perché allora la rigenerazione speciale deve essere già indicata per legge, già ben specificata, senza che ci sia un passaggio successivo? Potrebbero esserci anche altre aree, magari due, tre, quattro. La legge dovrebbe essere generale e astratta: sarebbe stato meglio indicare i criteri e poi demandare a un decreto delegato l’individuazione delle aree, con successivo passaggio in Consiglio. Sulla questione degli oneri, qui non è scritto chi li sostiene. Parliamo di ecomostri che possono richiedere demolizioni anche parziali e i costi sono rilevanti, anche 2-3 milioni di euro. Chi li paga? Se li deve accollare lo Stato, questo non è sostenibile. Quindi bisogna chiarire che gli oneri sono a carico del proprietario.

Gian Carlo Venturini (PDCS): Solo una precisazione brevissima: le due aree sono state individuate perché lì gli strumenti urbanistici vigenti sono già stati utilizzati completamente. In altri casi non è così. Se dovessero emergere altre situazioni, c’è comunque la possibilità di integrare l’elenco tornando in Consiglio. Per quanto riguarda gli oneri, la convenzione prevista disciplina anche questi aspetti.

Matteo Casali (RF): Io credo che il nostro emendamento vada nella direzione di un’esigenza precisa: evitare che sia la legge a dichiarare determinate zone come degradate. Domani potrebbe arrivare un imprenditore e completare quegli edifici, e a quel punto non sarebbero più degradati, ma per legge continuerebbero a esserlo. Sarebbe meglio definire criteri e demandare a strumenti successivi l’individuazione. Inoltre, il passaggio che consente modifiche agli strumenti urbanistici è pericoloso, perché consente di individuare l’area di atterraggio ovunque. Noi proponiamo di sostituire quella formulazione con il rispetto degli strumenti urbanistici vigenti. Infine, sull’efficacia economica dell’operazione, ho fatto un ragionamento: tra demolizione, costo dell’area e costruzione si arriva a costi molto elevati, che rischiano di rendere l’operazione non sostenibile dal punto di vista di mercato.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Rispetto alla razionalità dell’articolo, alcune osservazioni sono condivisibili. Anche se la convenzione disciplina gli oneri, si potrebbe inserire in modo più chiaro il tema della demolizione.

Gaetano Troina (D-ML): Condivido le osservazioni del collega: lasciare in legge l’individuazione puntuale delle aree significa cristallizzare una situazione che potrebbe cambiare. Sarebbe preferibile mantenere la legge generale e demandare a strumenti successivi l’individuazione delle aree.



Articolo 52 - (Modifiche al Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51): approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari

Emendamento abrogativo proposto dalle opposizioni: respinto con 10 voti contrari e 3 favorevoli

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Qui abbiamo presentato l'emendamento. Dopo il comma 2 dell'articolo 3 del decreto delegato 24 maggio 2017 n. 51 e successive modifiche è aggiunto il seguente comma 2 bis: gli interventi di ampliamento di cui al comma 2, qualora gli indici edilizi lo consentano, per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 14/2017 e successive modifiche, possono essere realizzati anche in aderenza agli stessi o in aree contigue a quelle su cui insiste il fabbricato esistente della medesima proprietà. Per gli interventi di ampliamento è richiesto il conseguimento della classe A. I commi 1, 2 e 3 dell'articolo 4 del decreto delegato 24 maggio 2017 n. 51 e successive modifiche sono così modificati e, dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti commi: la modifica della sagoma dell'edificio, ovvero dell'area di sedime in altra area, comporta una riduzione dell'indice edificatorio dell'area di decollo; l'edificabilità assoluta sull'area di decollo deve risultare dalla verifica di approvazione del progetto e viene recepita negli strumenti di pianificazione generale. La materia è veramente tecnica e secondo me, a dire la verità, questo articolo dovrebbe essere letto anche insieme agli articoli 53 e 54 che vedremo successivamente, perché la scelta della maggioranza e del Governo è stata questa. Vengo a un'analisi prima sommaria e poi magari provo a entrare un po' più nel dettaglio. Il decreto 51 del 2017, che all'epoca fece il segretario Michelotti aveva individuato una forte incentivazione sulla riqualificazione energetica degli edifici. In sostanza prevedeva che, in caso di intervento su un edificio esistente, venissero scomutate alcune superfici dai computi metrici e quindi si consentisse una crescita dell'edificio in altezza fino a 1,80 metri. Tradotto: se uno riqualificava energeticamente l'edificio, poteva realizzare sostanzialmente un piano in più. Questo ha sicuramente spinto molto l'incentivazione energetica, però ha anche generato alcune distorsioni. L'altra cosa che prevedeva era che, nei casi in cui l'edificio fosse troppo vicino alla strada o ad aree particolarmente tutelate dal punto di vista ambientale o paesaggistico, si potesse traslare l'area di sedime, cioè spostare l'edificio, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade o dagli elementi tutelati, quindi una quercia, un elemento ambientale, eccetera. Che cosa facciamo con questo articolo? Il comma 1 è identico a quello che è previsto oggi, quindi non cambia nulla. Il comma 2 è identico, non cambia nulla. Il comma 3 invece introduce una modifica: si prevede che, qualora l'edificio esistente oggetto di riqualificazione energetica consegua una prestazione energetica significativa, si abbia la possibilità di traslare l'area di sedime anche su zona E, cosa che oggi è già possibile ma entro un limite di 7 metri. Noi portiamo questo limite a 30 metri. Quindi la modifica sostanziale è questa: da 7 a 30 metri. L'altro aspetto che introduciamo con l'emendamento è che, qualora ci sia un indice residuo, lo spostamento dell'area di sedime può avvenire anche non in aderenza, quindi non necessariamente attaccato all'edificio esistente. Questo significa che si può realizzare anche un corpo separato, purché il nuovo edificio che si va a costruire raggiunga una classe energetica A, quindi una classe energetica particolarmente elevata. Qual è l'obiettivo? L'obiettivo è quello di consentire di spostarsi da situazioni critiche, quindi da edifici troppo vicini alla strada o a elementi tutelati, e allo stesso tempo continuare con una politica di incentivazione sulla riqualificazione energetica, che comunque era una cosa positiva del decreto del 2017. Spero di essere stato chiaro, probabilmente no, ma se ci sono domande le affrontiamo.

Matteo Casali (RF): Il tema degli incentivi energetici in termini di potenzialità edificatorie ha generato delle distorsioni, ce ne siamo resi conto. C'è stato uno slancio che era anche condivisibile, però ha prodotto effetti che oggi cerchiamo di correggere. Il problema è che rischiamo di correggere una distorsione introducendone un'altra. Il passaggio da 7 metri a 30 metri, per esempio, non è un dettaglio: non è che lo raddoppiamo, lo quadruplichiamo. Allora io mi chiedo qual è la ratio dei 7 metri e se 30 sia una misura equilibrata. A me lascia più di una perplessità, perché mi sembra una



modifica un po' "spanometrica". Inoltre, il fatto di consentire interventi non in aderenza di fatto trasforma l'intervento in una nuova costruzione. Allora bisognerebbe forse procedere con maggiore cautela, magari con delle simulazioni, perché altrimenti rischiamo di creare altre distorsioni. È un po' un approccio da trial and error che non so quanto sia opportuno in una materia così delicata.

Emanuele Santi (Rete): Anche io ringrazio il Segretario per la spiegazione perché comunque è una materia tecnica e a quest'ora non è semplice seguirla. Anche noi, quando abbiamo visto questo articolo, abbiamo avuto delle perplessità sulla traslazione da 7 a 30 metri. Può esserci un'esigenza, può esserci un caso concreto che si vuole risolvere, però forse questa cosa meriterebbe un approfondimento maggiore.