



Repubblica di San Marino

Segreteria di Stato per il Lavoro,
Cooperazione e Informazione

RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE "DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA SOVVENZIONATA"

Eccellenze, Colleghi Consiglieri

La presente legge riforma sostanzialmente la previgente normativa sull'edilizia sovvenzionata con l'intento di combinare la semplificazione dell'azione amministrativa con l'efficienza della stessa, ottimizzando e razionalizzando nel contempo le risorse dello Stato.

La normativa mantiene quindi il sostegno statale per l'acquisto della "prima casa" prevedendo un contributo periodico ove il soggetto richiedente sia in possesso dei requisiti fissati dalla legge, i quali saranno vagliati dall'Ufficio del Lavoro- Sezione Edilizia Residenziale, cui vengono demandate le funzioni di verifica degli stessi e del loro permanere.

In altre parole nel momento in cui il soggetto richiedente ottiene un mutuo da parte degli Istituti di Credito o delle Finanziarie per effettuare l'acquisto della sua prima abitazione, lo Stato, in presenza dei requisiti richiesti, eroga il contributo che potrà avere una durata massima di 20 anni. Sarà quindi l'Ufficio del Lavoro, non più la Commissione per la Gestione della Edilizia Sovvenzionata, peraltro modificata nella composizione e nelle attribuzioni, a valutare la presenza dei requisiti e ad effettuare il controllo sul permanere degli stessi. In questo modo si mira a snellire il procedimento volto ad ottenere il contributo statale, garantendo comunque che il sostegno venga mantenuto solo a coloro che finalizzino realmente l'investimento immobiliare alla loro prima abitazione. Ciò anche nell'ottica di evitare uno spreco delle risorse dello Stato in un momento così delicato dal punto di vista finanziario.

L'attuale esposizione debitoria dello Stato nei confronti del sistema creditizio, nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, è infatti altissima ed è divenuta oramai insostenibile alla luce della situazione economica che il Paese sta attraversando.

Diviene quindi fondamentale, nella logica della buona amministrazione e della revisione della spesa dello Stato, ottimizzare le risorse individuando le priorità delle aree di intervento per una corretta finalizzazione delle stesse in vista del rilancio dell'economia.

Anche questo intervento legislativo deve essere letto quindi nella logica di porre il Bilancio dello Stato sempre in maggiore sicurezza, così da far sì che le risorse della collettività

possano essere rese disponibili per il sostegno dell'economia, per la promozione di nuove iniziative in campo economico o infrastrutturale necessarie alla concretizzazione della ripresa economica, come elemento attraverso il quale poter dare una reale risposta al problema più grande che la nostra collettività sta vivendo, quello della disoccupazione.

Nel progetto è stata rivista la funzione di quella che era la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, sono stati oggetto di revisione i criteri e le modalità di accesso al contributo da parte del richiedente e sono state semplificate le procedure di verifica da parte degli Uffici della Pubblica Amministrazione.

La presente legge disciplina le disposizioni riguardanti l'erogazione del contributo da parte dello Stato per l'acquisto della "prima casa", successivamente verrà presentato il testo, già in fase di elaborazione, riguardante le locazioni di alloggi con canoni di affitto agevolato a sostegno di famiglie in reali difficoltà economiche e sociali, ponendo come priorità la possibilità di offrire diverse tipologie di contratto, per dare una risposta anche diversificata a sostegno delle famiglie sammarinesi che si trovano in difficoltà economiche e sociali.

Passiamo ora ad analizzare nello specifico il contenuto delle principali disposizioni contenute nel progetto di Legge.

Il Titolo 1 art. 1 viene definito lo scopo delle Legge.

Il Titolo II, Contributo statale, agli art. 2 e 3 si definisce il nucleo familiare e si indicano i requisiti per poter accedere al contributo statale.

Agli articoli 6, 7, 8 e 9 si disciplinano la durata e la modalità dell'erogazione, le cause di sospensione e di decadenza del contributo statale.

In particolare, **all'articolo 6** si prevede un'agevolazione maggiore per coloro che scelgono di stipulare mutui inferiori a venti anni: infatti, in questo caso, il contributo da parte dello Stato aumenta proporzionalmente al diminuire della durata del mutuo:

- 20 anni il contributo è pari al 60%
- 15 anni il contributo è pari al 65%
- 10 anni il contributo è pari al 70%.

All'articolo 7 si prevede la **sospensione** del contributo statale. Tale previsione viene introdotta per dare un maggior sostegno a coloro che si trovano in temporanei momenti di difficoltà economica, cosicché possano continuare a godere dell'aiuto statale e riprendere i pagamenti superato il momento di crisi, senza incorrere nella dichiarazione di decadenza del mutuo.

La sospensione è stata prevista per un periodo limitato di tempo, nello specifico tre anni, trascorsi i quali si incorre nella dichiarazione di decadenza dal contributo.

La legge prevede la sospensione nel caso in cui il richiedente:

- non consegna all'Ufficio del Lavoro - Sezione Edilizia Residenziale la ricevuta di pagamento o altra documentazione attestante l'avvenuto pagamento all'Istituto di Credito o alla Finanziaria;
- non consegna all'Ufficio del Lavoro - Sezione Edilizia Residenziale l'atto di acquisto dell'immobile oppure, nel caso di restauro o risanamento conservativo dell'immobile, la comunicazione inizio lavori entro 6 mesi;
- non si sia trasferita la residenza nell'abitazione finanziata nell'arco di sei mesi dal momento del rilascio del certificato di conformità edilizia;
- non si risieda nell'abitazione finanziata.

Inoltre, nel caso in cui l'abitazione per la quale si percepisce il contributo sia divenuta inadeguata al nucleo familiare, la legge prevede che si possa, acquistando una nuova abitazione, continuare a beneficiare del contributo a fronte del mutuo già concesso in occasione del primo acquisto.

All'articolo 8 e 9 vengono disciplinate le procedure di estinzione anticipata e di **decadenza** del contributo.

Il provvedimento della decadenza può avvenire in due modalità, la prima prevede la restituzione del contributo erogato dallo Stato entro 60 giorni e questo avviene nel caso in cui si rilevi in capo al richiedente l'assenza dei requisiti definiti nell'articolo 3, fin dalla data della richiesta.

Nel secondo caso invece la decadenza non comporta la restituzione del contributo versato da parte dello Stato ed è prevista qualora entro 3 anni dalla delibera di sospensione non vengano eliminate le circostanze che hanno comportato la sospensione stessa.

Negli articoli 10, 11 e 12 vengono disciplinati i termini di presentazione della domanda di accesso ai benefici e la procedura di presentazione della domanda preventiva.

Il soggetto deve presentare la domanda su appositi moduli prestampati entro e non oltre un anno dalla data della stipula del contratto di mutuo all'Ufficio del Lavoro - Sezione Edilizia Residenziale, mentre l'articolo 12 disciplina le modalità di erogazione del contributo, che deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione e viene versato direttamente al richiedente e non più alla banca.

All'art. 13 si istituisce e si disciplina la portabilità del mutuo, ovvero la possibilità per il mutuatario di stipulare un contratto di surroga sulla stessa abitazione oggetto del presente provvedimento, con un Istituto di Credito diverso da quello con cui era stato stipulato inizialmente il contratto di mutuo, senza applicazione di penali o altri oneri di qualsiasi natura.

All'art. 16 si stabilisce un nuovo principio secondo il quale l'Ufficio del Lavoro - Sezione Edilizia Residenziale è tenuto alla verifica dell'esistenza e permanenza dei requisiti previsti dalla presente legge per l'erogazione del contributo.

Al Titolo III, **dall'art. 17 all'art. 22**, si istituisce la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale e se ne disciplinano la composizione e le funzioni.

All'art. 18 si stabilisce la composizione, ridotta nel numero complessivo rispetto alla Legge n.110/1994, mentre **all'art. 19** si stabilisce che la Commissione stessa ha esclusivamente la funzione di esaminare e deliberare in merito ai ricorsi avverso i provvedimenti adottati dall'Ufficio del Lavoro - Sezione Edilizia Residenziale, ai sensi dell'art. 22.

Viene così trasferito, in linea con la filosofia che sottende a tutto il provvedimento di Legge, il potere autorizzativo da una Commissione di nomina consiliare ad un Ufficio amministrativo, così recependo i principi fondamentali della Riforma della Pubblica Amministrazione, che sancisce una netta separazione tra il potere politico e la funzione amministrativa.

All'art. 22 si stabilisce la possibilità di ricorso giurisdizionale avverso le deliberazioni adottate dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale.

Nelle Disposizioni Transitorie e finali, **dall'art. 23** e seguenti, in particolare è stata istituita una modalità incentivante per l'estinzione anticipata dei mutui stipulati con le precedenti Leggi: al mutuatario che intenda estinguere il mutuo viene riconosciuto un credito d'imposta pari all'80% del contributo in conto interessi a carico dello Stato sulle annualità rimanenti da distribuirsi su 5 annualità. Questa norma è stata dettata anche con la duplice finalità di favorire l'immissione di liquidità nel sistema finanziario finalizzata al rilancio dell'economia e di diminuire l'esposizione dello Stato.

